



ИО-0720-38

Отчет об оценке

14 (четырнадцать) жилых помещений (квартир), входящих в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, д. 25

Дата оценки	22 июля 2020 г.
Дата составления отчета	22 июля 2020 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Скобелева Альфия Шакировна

Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Сукманову Д. В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием №1 от 20 июля 2020 г. к Договору № 24-О/130/2020 об оценке имущества от 20 января 2020 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка справедливой стоимости 14 (четырнадцати) жилых помещений (квартир), входящих в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, 25 (перечень приведен в Приложении № 1 к Техническому заданию №1 от 20 июля 2020 г. к Договору № 24-О/130/2020 об оценке имущества от 20 января 2020 г.) (Объекта оценки), по состоянию на 22 июля 2020 г. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Отчет об оценке выполнен 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 и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость 14 (четырнадцати) жилых помещений (квартир), входящих в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, д. 25, по состоянию на 22 июля 2020 г. составляет:

79 478 000 (Семьдесят девять миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) рублей РФ (НДС не облагается¹),

в том числе:

Табл. 1. Справедливая стоимость оцениваемых объектов

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб.
1	86:10:0101025:1644	14	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	2	3	78,3	4 880 000
2	86:10:0101025:1662	32	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	5	100	5 868 000
3	86:10:0101025:1670	40	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	6	100	5 868 000
4	86:10:0101025:1686	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	8	100	5 868 000
5	86:10:0101025:1687	57	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	9	100,8	5 915 000
6	86:10:0101025:1710	80	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	11	100	5 868 000
7	86:10:0101025:1734	104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	14	100	5 868 000
8	86:10:0101025:1783	153	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	21	100,9	5 921 000
9	86:10:0101025:2090	8	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	2	100,2	5 880 000
10	86:10:0101025:2100	18	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	2	4	60,8	4 041 000
11	86:10:0101025:2106	24	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	4	100,1	5 874 000

¹ В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб.
12	86:10:0101025:2131	49	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100,6	5 903 000
13	86:10:0101025:2138	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100	5 868 000
14	86:10:0101025:1989	72	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	10	99,8	5 856 000
Итого:								79 478 000

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Скобелева А. Ш.



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	12
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	13
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	15
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.5. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	19
3.6. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
3.7. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	31
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	32
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	32
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
4.3. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СУРГУТА	38
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	38
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	44
4.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки	47
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	51
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	52
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	53
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях	58
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	58
6.1.5. Внесение корректировок	58
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	64
6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	70
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	70
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	106

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание №1 от 20 июля 2020 г. к Договору № 24-О/130/2020 об оценке имущества от 20 января 2020 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0720-38 от 22 июля 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1644; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1662; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1670; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1686; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1687; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1710; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1734; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,9 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2090; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 60,8 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2100; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,1 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2106; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,6 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2131; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2138; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 99,8 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1989.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Рыночный (сравнительный) подход: 79 478 693 руб. (НДС не облагается). Затратный подход: не применялся. Доходный подход: не применялся.</p>

Показатель	Характеристика
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Справедливая стоимость 14 (четырнадцать) жилых помещений (квартир), входящих в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, д. 25, по состоянию на 22 июля 2020 г. составляет: 79 478 000 (Семьдесят девять миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) рублей РФ (НДС не облагается)².
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ в действ. ред.).

1.2. Задание на оценку

Табл. 3. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ореол» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Объект оценки	Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1644; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1662; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1670; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1686; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1687; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1710; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1734; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,9 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2090; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 60,8 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2100; • квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,1 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24, кадастровый (условный) номер
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	

² В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

Показатель	Характеристика
	86:10:0101025:2106; <ul style="list-style-type: none"> квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,6 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2131; квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2138; квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 99,8 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1989.
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	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
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	22 июля 2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Оценку произвести без осмотра Объекта оценки, с использованием фотографий, предоставленных Заказчиком.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Иные принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения представлены в п. 1.4 Отчета.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 4. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ореол» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	ОГРН 1107746237147 от 30 марта 2010 г.
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д.5, корп.3

Табл. 5. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Скобелева Альфия Шакировна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр-т, д. 27/21, оф. 13А
Адрес электронной почты Оценщика	alfiya.raemgulova@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, пр-т Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3947 от 17 октября 2018 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 7811R/776/00233/20 от 29 июня 2020 г., страховщик – АО «Альфа Страхование». Срок действия полиса страхования: с 10 июля 2020 года по 09 июля 2021 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	12 лет (с 2008 года)

Показатель	Характеристика
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 000134-1 от 19 сентября 2017 года по направлению «Оценка недвижимости», № 011781-2 от 10 мая 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества» и № 004971-3 от 15 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр-т, д. 27/21, офис 13
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-03 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

3. При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

4. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объект

оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки и ограничений (обременений) прав, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и ограничений (обременений) прав. Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

6. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

7. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

8. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

9. 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.

10. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

11. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

12. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

13. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта.

14. Заключение о справедливой стоимости, содержащееся в Отчете, относится к каждой из оцениваемых квартир в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью конкретного объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете, так как при оценке части объекта (доли в объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого объекта.

15. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

16. Оценка проведена в допущении об отсутствии перепланировок у оцениваемых квартир, не узаконенных в соответствующем законодательстве порядке.

17. Оценка квартир, входящих в состав Объекта оценки, произведена при условии того факта, что дом, в котором расположены оцениваемые квартиры, не является аварийным, не планируется к сносу и не внесен в какие-либо государственные, региональные, муниципальные программы, предусматривающие расселение жилого дома. Кроме того, жилой дом не является объектом культурного наследия. В случае выявления данных факторов, результаты произведённой оценки могут быть скорректированы.

18. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и прогнозируема. По мнению Оценщика, на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации 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» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «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» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 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 (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

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 (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

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

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в количестве 14 шт.

Письмо исх. №210720/01 от 21 июля 2020 г.

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.

Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Иные источники информации

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Общая долевая собственность. Правообладатель - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ореол», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ³	Доверительное управление
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена Заказчиком

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

³ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Табл. 7. Описание местоположения Объекта оценки⁴

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19; г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25
Административный округ	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район расположения	Северный жилой
Краткая характеристика населенного пункта	Сургут - административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.
Муниципально-территориальное устройство	Сургут территориально разделен на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки ⁵ .
Численность населения ⁶	380 632 чел. на 01 января 2020 г.
Инфраструктура ⁷	<p>Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме.</p> <p>В городе функционирует сеть различных по организационно-правовым формам образовательных учреждений, в том числе: 53 дошкольных образовательных учреждений, 41 общеобразовательное учреждение, 4 учреждения дополнительного образования, 9 учреждений среднего профессионального образования, 3 учреждения высшего профессионального образования.</p> <p>В сфере здравоохранения осуществляют деятельность 11 медицинских организаций, оказывающих населению круглосуточную стационарную помощь, из них 5 учреждений являются региональными центрами, оказывающими высокотехнологичную и специализированную медицинскую помощь жителям всего округа. Первичная медико-санитарная помощь населению оказывают в 5 амбулаторно-поликлинических учреждениях на 4 645 посещений в смену, стоматологическая в 2 государственных стоматологических поликлиниках.</p> <p>Сеть учреждений культуры и искусства города Сургута представлена 6 школами искусств и 19 учреждениями, в том числе: 6 учреждений культурно-досугового типа, 2 театра, 6 кинотеатра, 2 музея, централизованная библиотечная система, парк культуры и отдыха, городская концертная организация.</p>
Промышленность ⁸	<p>Сегодня Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера. Развитие города обусловлено рядом благоприятных условий.</p> <p>Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город превратился в значительный транспортный узел: через него проходят железная дорога, автомагистраль, здесь расположены международный аэропорт и речной порт. Развит трубопроводный транспорт (крупнейший узел нефте- и газопроводов). По насыщенности автомобильным транспортом Сургут занимает одно из ведущих мест в стране. В настоящее время в городе насчитывается свыше 160 тысяч единиц автотранспорта.</p> <p>Основным фактором экономической стабильности города остается развитие нефтедобывающей и энергетической отраслей. Системообразующим предприятием города является нефтяная компания «Сургутнефтегаз», занимающая одно из лидирующих мест среди нефтяных компаний не только в автономном округе, но и в России. Сфера деятельности компании: добыча и реализация нефти и газа, производство и сбыт нефтепродуктов и продуктов нефтехимии, разведка, обустройство и разработка нефтяных и нефтегазовых месторождений.</p> <p>В Сургуте расположены филиалы крупнейших генерирующих компаний оптового рынка электроэнергии: Публичного акционерного общества «ОГК-2» «Сургутская ГРЭС-1»; Публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2. Значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Это предприятия, представленные мини-пекарнями по производству хлеба и хлебобулочных изделий, цехами по производству кондитерских изделий, мясных полуфабрикатов, рыбной продукции, напитков и других товаров народного потребления, предприятиями по выполнению строительно-ремонтных работ, оказанию транспортных, бытовых и других платных услуг. Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский».</p> <p>Значительные инвестиции осуществляются в строительство жилья и социальных объектов. За последние десять лет введено в эксплуатацию 2,4 млн. кв. метров жилья. Развитие инвестиционной деятельности осуществляется за счет собственных средств хозяйствующих субъектов, а также бюджетных средств.</p>

⁴ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru>

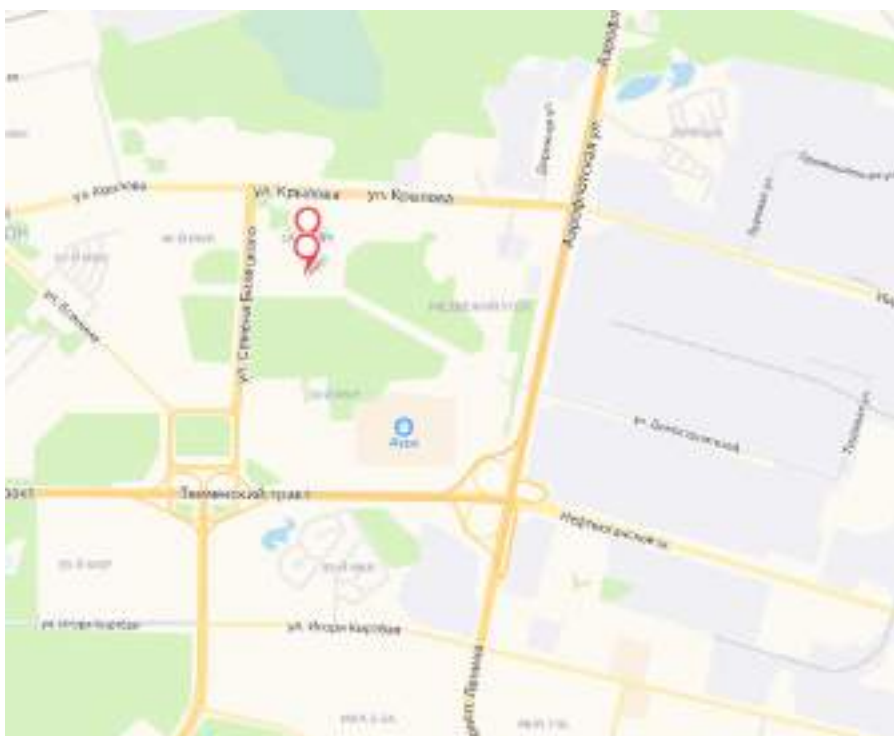
⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сургут>

⁶ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2020 года., https://www.gks.ru/storage/mediabank/Численность%20на%20МО_Site.xlsx

⁷ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>

⁸ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>

Показатель	Характеристика
	Жилищный фонд города составляет 8,2 млн. кв. метров, средняя обеспеченность населения жильем – 21,9 кв. м на человека.
Транспортная инфраструктура	Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень - Тобольск - Сургут - Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером. Сургут - крупнейшая железнодорожная станция Свердловской железной дороги в городе Сургут Ханты-Мансийского автономного округа — Югра. Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, один из самых крупных в России. Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний.
Транспортная доступность Объекта оценки	В пешей доступности находится остановка общественного транспорта «Четыре сезона» ≈ 4 минут пешком
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	Развитая инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры



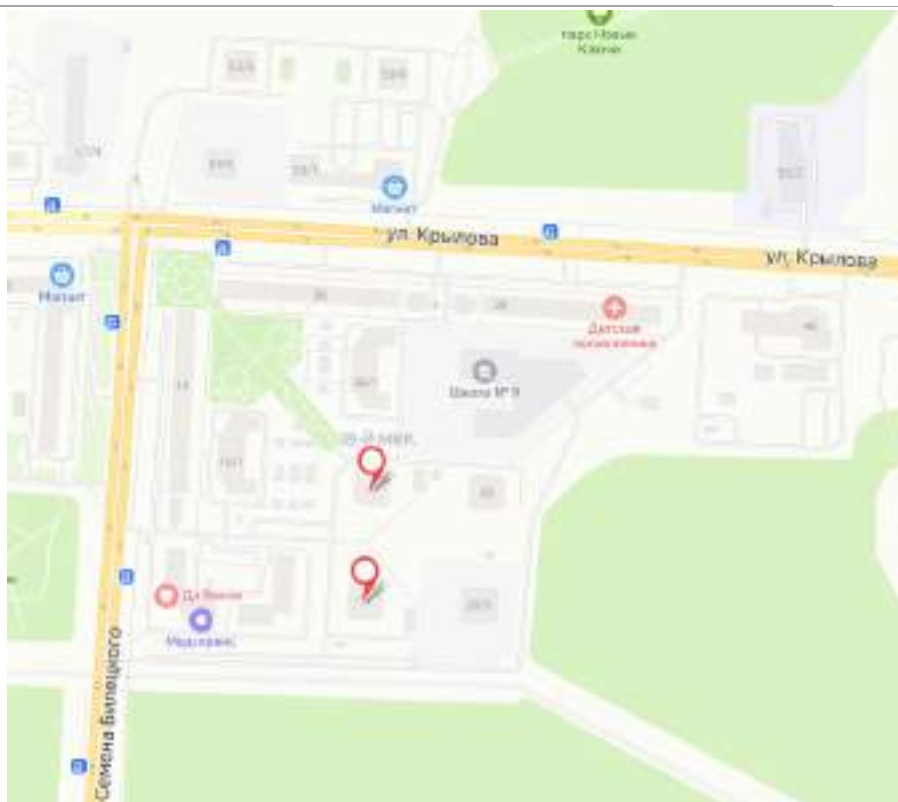


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки⁹

Оцениваемые квартиры расположены в сданных монолитных жилых домах ЖК «4 сезона». Возведением занималась строительная компания «ССТ» (Северные Строительные Технологии).

⁹ По данным информационного портала www.maps.yandex.ru

3.5. Описание количественных и качественных характеристик

Табл. 8. Количественные и качественные характеристики жилых домов, в которых расположены оцениваемые объекты¹⁰

Показатель	Характеристика	
Адрес	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Год постройки здания	2016	2015
Назначение	Жилой дом	Жилой дом
Этажность здания (жилых этажей)	23	23
Количество квартир	176	176
Площадь жилых помещений, кв. м	12 562,50	12 429,70
Площадь нежилых помещений, кв. м	2 046,30	4 314,50
Фундамент	Свайный	
Материал стен	Монолитные	
Фасад	Сайдинг	
Перекрытия	Железобетонные	
Крыша	Плоская	
Инженерные коммуникации	Водоотведение - центральное, горячее водоснабжение - закрытая с приготовлением горячей воды на ИТП, теплоснабжение - индивидуальный тепловой пункт (ИТП), холодное водоснабжение - центральное, электроснабжение - центральное	
Парковка	Подземный паркинг	
Текущее состояние здания	Хорошее	

Табл. 9. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние	Наличие балкона/лоджии	Санузел	Имеющиеся коммуникации	Тип парковки	Вид из окна
1	86:10:0101025:1644	14	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	2	3	78,3	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
2	86:10:0101025:1662	32	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	5	100	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
3	86:10:0101025:1670	40	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	6	100	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
4	86:10:0101025:1686	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	8	100	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения

¹⁰ Описание произведено согласно данным Онлайн-сервис Дом.МинЖКХ (<http://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/surgut/808939>; <http://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/surgut/799247>)

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние	Наличие балкона/лоджии	Санузел	Имеющиеся коммуникации	Тип парковки	Вид из окна
5	86:10:0101025:1687	57	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	9	100,8	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
6	86:10:0101025:1710	80	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	11	100	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
7	86:10:0101025:1734	104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	14	100	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
8	86:10:0101025:1783	153	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	21	100,9	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
9	86:10:0101025:2090	8	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	2	100,2	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
10	86:10:0101025:2100	18	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	2	4	60,8	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
11	86:10:0101025:2106	24	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	4	100,1	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
12	86:10:0101025:2131	49	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100,6	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
13	86:10:0101025:2138	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения
14	86:10:0101025:1989	72	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	10	99,8	Без отделки	Балкон	Раздельный	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, теплоснабжение	Подземный паркинг	Типичный для данного локального местоположения

Ниже представлены фотоматериалы и проектные решения по жилому комплексу, в котором расположены оцениваемые квартиры.



Фото 1. Жилой комплекс «4 сезона», д. 19



Фото 2. Жилой комплекс «4 сезона», д. 25



Фото 3. Жилой комплекс «4 сезона»



Фото 4. Жилой комплекс «4 сезона» (проектное решение)

Осмотр Объекта оценки не проводился. Далее представлены фотоматериалы оцениваемых квартир, предоставленные Заказчиком. По устным данным Заказчика состояние оцениваемого объекта не менялось с даты фотографирования до даты оценки.



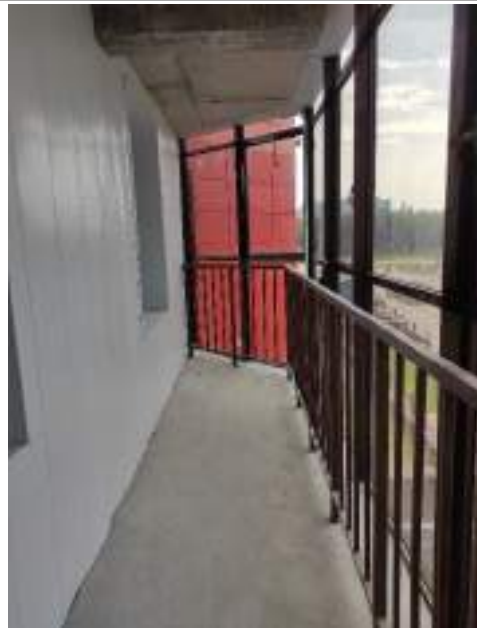
*Фото 5. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1644*



*Фото 6. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1644*



*Фото 7. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1644*



*Фото 8. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1644*



*Фото 9. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1662*



*Фото 10. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1662*



*Фото 11. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1662*



*Фото 12. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1662*



*Фото 13. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1670*



*Фото 14. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1670*



Фото 15. Квартира с кадастровым номером



Фото 16. Квартира с кадастровым номером

86:10:0101025:1670



*Фото 17. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1686*

86:10:0101025:1670



*Фото 18. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1686*



*Фото 19. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1686*



*Фото 20. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1686*



*Фото 21. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1687*



*Фото 22. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1687*



*Фото 23. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1687*



*Фото 24. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1687*



*Фото 25. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1710*



*Фото 26. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1710*



*Фото 27. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1710*



*Фото 28. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1710*



*Фото 29. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1734*



*Фото 30. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1734*



*Фото 31. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1734*



*Фото 32. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1734*



*Фото 33. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1783*



*Фото 34. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1783*



*Фото 35. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1783*



*Фото 36. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1783*



*Фото 37. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2090*



*Фото 38. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2090*



*Фото 39. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2090*



*Фото 40. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2090*



*Фото 41. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2100*



*Фото 42. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2100*



*Фото 43. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2100*



*Фото 44. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2100*



*Фото 45. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2106*



*Фото 46. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2106*



*Фото 47. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2106*



*Фото 48. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2106*



Фото 49. Квартира с кадастровым номером



Фото 50. Квартира с кадастровым номером

86:10:0101025:2131



*Фото 51. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2131*

86:10:0101025:2131



*Фото 52. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2131*



*Фото 53. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2138*



*Фото 54. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2138*



*Фото 55. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2138*



*Фото 56. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:2138*



*Фото 57. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1989*



*Фото 58. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1989*



*Фото 59. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1989*



*Фото 60. Квартира с кадастровым номером
86:10:0101025:1989*

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: жилое.

Текущее использование: не используются в связи с необходимостью проведения отделочных работ.

3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Объект оценки позиционируется в сегменте жилья «Массовое современное жилье» г. Сургут. Критерии сегментации приведены подробно в разделе 4.2. Отчета.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Табл. 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹¹	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа и Сургутского района ¹²																																								
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2019 г. составил в текущих ценах 110 046,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2018 г. составил 101,3%. Объем ВВП России за I квартал 2020 г. составил в текущих ценах 25 317,7 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2019 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2020 г. по отношению к ценам I квартала 2019 г. составил 99,9%	Объем валового регионального продукта Ханты-Мансийского автономного округа в 2019 г. составил 4 031 млрд руб., его реальный объем по сравнению с 2018 г. вырос на 1,6% (более актуальные данные не опубликованы) ¹³ .																																								
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в июне 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в I полугодии 2020 г. - 96,5%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,8%, в I полугодии 2020 г. - 94,8%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,6%, в I полугодии 2020 г. - 97,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2020 г. составил 842,7 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2020 г. - 3 720,1 млрд рублей, или 99,5%.	Индекс промышленного производства в I квартале 2020 г. к уровню аналогичного периода 2019 года составил 98,8%, в том числе по видам экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 98,5 %, обрабатывающие производства – 107,2 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100,5 %; водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,2 %. Предприятиями района за январь-март 2020 года выполнено строительных работ и оказано услуг собственными силами по чистому виду деятельности «Строительство» по оценке на сумму 5,89 млрд руб., что на 3,7 % в сопоставимых ценах меньше аналогичного периода 2019 года (6,031 млрд руб.). С начала 2020 года в районе введено в эксплуатацию 23 756,2 кв.м жилья (в том числе: 18 931,4 кв. м – за счет средств предприятий (инвесторов), 4 824,8 кв. м – за счет средств населения (индивидуальное жилье), что выше уровня I квартала 2019 года в 2,8 раза (8 308,5 кв. м). Отраслевая структура ВВП (Ханты-Мансийский автономный округ) по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁵																																								
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁴ <table border="1" data-bbox="343 1276 877 1668"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За I кв. 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,17%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>11,63%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,99%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>3,11%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,46%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>3,58%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,87%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,60%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,82%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,25%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За I кв. 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,17%	Добыча полезных ископаемых	11,63%	Обрабатывающие производства	14,99%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,11%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,46%	Строительство	3,58%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,87%	Транспортировка и хранение	6,60%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,82%	Деятельность в области информации и связи	2,25%	Отраслевая структура ВВП (Ханты-Мансийский автономный округ) по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁵ <table border="1" data-bbox="901 1299 1396 1668"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2018 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>73,3</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>2,3</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,2</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>4,7</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,2	Добыча полезных ископаемых	73,3	Обрабатывающие производства	2,3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,2	Строительство	5,2	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,1	Транспортировка и хранение	4,7
Наименование вида экономической деятельности	За I кв. 2020 г.																																									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,17%																																									
Добыча полезных ископаемых	11,63%																																									
Обрабатывающие производства	14,99%																																									
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,11%																																									
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,46%																																									
Строительство	3,58%																																									
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,87%																																									
Транспортировка и хранение	6,60%																																									
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,82%																																									
Деятельность в области информации и связи	2,25%																																									
Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.																																									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,2																																									
Добыча полезных ископаемых	73,3																																									
Обрабатывающие производства	2,3																																									
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1																																									
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,2																																									
Строительство	5,2																																									
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,1																																									
Транспортировка и хранение	4,7																																									

¹¹ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – июнь 2020 года» (опубликовано 17.07.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://www.gks.ru/compendium/document/50800>

¹² «Итоги социально-экономического развития Сургутского района за I квартал 2020 года» // URL: http://admsr.ru/upload/iblock/50a/pz_ser-to-surgutskiy-rayon_1-kv.-2020.docx

¹³ Валовой региональный продукт Югры в 2019 году впервые достиг 4 трлн рублей // URL: <https://www.ugrapro.ru/2020/01/21/valovyyiy-regionalnyiy-produkt-yugryi-v-2019-godu-vpervyye-dostig-4-trln-rublej/>

¹⁴ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 18.06.2020) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

¹⁵ Росстат. Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/struktura18.xlsx

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹¹	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа и Сургутского района ¹²																																												
	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,87%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,58%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>3,99%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>2,20%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>9,07%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,69%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,77%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,14%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,54%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,67%</td> </tr> </table>	Деятельность финансовая и страховая	4,87%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,58%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,99%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,20%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,07%	Образование	3,69%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,77%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,14%	Предоставление прочих видов услуг	0,54%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,67%	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>1,4</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>1,7</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,0</td> </tr> </table>	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,3	Деятельность в области информации и связи	0,5	Деятельность финансовая и страховая	0,1	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1,6	Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,7	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,4	Образование	1,2	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,7	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,3	Предоставление прочих видов услуг	0,1	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,0
Деятельность финансовая и страховая	4,87%																																													
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,58%																																													
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,99%																																													
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,20%																																													
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,07%																																													
Образование	3,69%																																													
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,77%																																													
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,14%																																													
Предоставление прочих видов услуг	0,54%																																													
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,67%																																													
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,3																																													
Деятельность в области информации и связи	0,5																																													
Деятельность финансовая и страховая	0,1																																													
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1,6																																													
Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,7																																													
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2																																													
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,4																																													
Образование	1,2																																													
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,7																																													
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,3																																													
Предоставление прочих видов услуг	0,1																																													
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,0																																													
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июне 2020 г. составил 2 623,5 млрд рублей, или 92,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полу-годии 2020 г. - 15177,0 млрд рублей, или 93,6%.	Оборот розничной торговли по всем каналам реализации составил по оценке в январе-марте 2020 года 3 287,8 млн руб., что на 1,8 % в сопоставимых ценах больше, чем в аналогичном периоде 2019 года																																												
Индекс потребительских цен	<p>В июне 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары -100,2%, непродовольственные товары -100,3%, услуги - 100,1%. Цены на непродовольственные товары в июне 2020 г. выросли на 0,3% (в июне 2019 г. -на 0,2%).</p> <p>Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2020 г. составил 100,3%, с начала года -101,8% (в июне 2019 г. -100,2%, с начала года -102,1%).</p>	Индекс потребительских цен на все товары и услуги в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре за январь - март 2020 года составил 101,51 % к январю – марту 2019 года (102,24% - по Российской Федерации).																																												
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2020 г. составила 50 747 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,0% (в январе-мае 2020 г. - на 6,2%).</p> <p>Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,7%, в I полугодии 2020 г. по сравнению с I полугодием 2019 г. снизились на 3,1%.</p> <p>В июне 2020г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).</p>	Среднемесячная начисленная заработная плата на одного работника по крупным и средним организациям района составила по оценке за I квартал 2020 года 85,0 тыс. руб. или 104,8 % по отношению к аналогичному периоду 2019 года. С учетом уровня инфляции реальная величина заработной платы составила 102,5 % к уровню аналогичного периода 2019 года.																																												
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве ¹⁶	Основой экономического благополучия района является топливно-энергетический комплекс, который включает в себя геологоразведочные, нефтегазодобывающие, трубопроводные предприятия, нефтегазоперерабатывающие заводы. Безусловный лидер нефтедобычи и разведочного бурения на территории Сургутского района — ОАО «Сургутнефтегаз». Это одно из крупных и эффективных предприятий не только региона, но и всей России. На территории Сургутского района действуют также добывающие предприятия и объединения, такие как «Юганскнефтегаз», «Когалымнефтегаз», «Ноябрьскнефтегаз»,																																												

¹⁶ 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2019// ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2019. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹¹	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа и Сургутского района ¹²
		<p>«Мегионнефтегаз», «Лангепаснефтегаз», а также «Томскнефть» и другие.</p> <p>На территории района расположено крупное предприятие ООО «Сургутгазпром», обеспечивающее транспортировку и переработку десятков тысяч миллиардов кубических метров газа в год, а также завод стабилизации газового конденсата — крупнейший поставщик газа для Сургутской ГРЭС и для нужд населения¹⁷</p>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard & Poor's (от 26 марта 2020 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». Прогноз по рейтингам — «Стабильный»¹⁸</p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.)_долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»)¹⁹.</p> <p>08 февраля 2020 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.²⁰</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>	Инвестиционный рейтинг региона (Ханты-Мансийский АО — Югра) - средний потенциал — умеренный риск (2B) ²¹ .
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Внешние условия, в которых придется развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем.</p> <p>Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и прогнозируема.</p> <p>Краткосрочное влияние пандемии на общемировой экономический рост, деловую активность и поведение отдельных лиц неоспоримы, и, хотя, согласно текущему консенсусу, восстановление мировой экономики произойдет во второй половине 2020 года, точные сроки возобновления роста и его темпы неизвестны. Тем не менее с точки зрения прямого воздействия этот фактор представляется более сильным, но и более краткосрочным, чем ценовая война на рынке нефти. Его влияние выразится во временной заморозке бизнес- и общественной активности, в базовом сценарии продлится один-два месяца и в наибольшей степени воздействует на сегмент гостиничной и торговой недвижимости.</p> <p>Влияние произошедшего на рынке нефти и на валютном рынке на рынок недвижимости более предсказуемо. В предыдущие кризисы изменение валютного курса приводило к стремлению пересмотреть условия договора аренды. Однако к текущему времени процесс перехода в рублевую зону практически завершился, валютные договоры остались лишь в prime-объектах (как в ТЦ, так и в офисах Москвы), поэтому в текущий период времени влияния на уже заключенные контракты валютный шок не окажет.</p> <p>Маловероятно, что снижение курса рубля повлияет и на поведение собственников, которые продолжают номинировать ставки в валюте, так как масштабы этого шока недостаточно велики.</p> <p>Данный период неопределенности, вызванный распространением коронавирусной инфекции и ценовой войной на рынке нефти, окажет существенное влияние на рынок недвижимости. В краткосрочном периоде в три-шесть месяцев мы увидим приостановку реализации многих сделок на рынке коммерческой недвижимости, как по аренде, так и по купле-продаже. После чего и продавцы, и покупатели переоценят риски и возобновят активные действия.</p> <p>Решения руководства страны, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику.</p>	

¹⁷ Сайт Сургутского района., <http://www.admsr.ru/region/1163/>

¹⁸ S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 27 марта 2020 г. // <https://iz.ru/992159/2020-03-27/sp-podtverdilo-reiting-rossii-na-urovne-vvv-so-stabilnym-prognozom>

¹⁹ Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁰ Fitch сохранило рейтинг России на уровне BBB, 08 февраля 2020 г. // <https://www.bfm.ru/news/436058>

²¹ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹¹	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа и Сургутского района ¹²
	<p>Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы компаний и предпринимателей снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья. Но к концу апреля падение цен прекратилось и сейчас наблюдается медленное восстановление рынков.</p> <p>Поэтапное снятие карантинных ограничений в России с 12 мая, а также активная поддержка населения и бизнеса государством позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики без социальных потрясений.</p> <p>Условия для полного восстановления экономики появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, опасность массового заражения будет предотвращена не ранее начала 2021 года, а в худшем – всем придется приспосабливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности. Кроме того, эпидемиологи предупреждают о возможных новых более опасных инфекциях.²²</p> <p>В Счетной палате РФ заявили, что «ситуация с эпидемией коронавируса, безусловно, окажет негативное влияние на мировую и российскую экономику. Сейчас делать конкретные оценки масштабов потерь затруднительно, поскольку все будет зависеть от того, как ситуация будет развиваться дальше».</p> <p>Распространение пандемии коронавируса и ограничительные меры, принимаемые правительствами как в мире, так и в России, приведут к временному, но значительному снижению экономической активности в течение ближайших месяцев. Сроки возвращения экономики в нормальный режим будут в первую очередь определяться скоростью смягчения ограничительных мер²³.</p>	

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае, если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы: За первый квартал 2020 года в Сургутском районе отмечалось уменьшение объемов промышленного производства, незначительное увеличение оборота розничной торговли, увеличилась начисленная заработная плата. Однако, в условиях пандемии, вызванной COVID-19, показатели за 1 полугодие 2020 г. могут ухудшиться вследствие снижения оборотов торговли, увеличения безработицы. Наблюдается значительное снижение экономической активности, что приводит к снижению покупательской способности населения и неопределенности на рынке недвижимости.

²² По материалам: СтатРиелт. Анализ апрель-июль 2020 // URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

РБК. «Нефть, рубль, пандемия: к чему готовится рынок коммерческой недвижимости». В. Фадеев. 19.03.2020 г. // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0>

«Между девальвацией и вирусом: что будет с рынком недвижимости» В. Пинаев 14.03.2020 г. // URL: <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvaciey-i-virusom-cto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

«Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897>

²³ Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №2 (50) февраль 2020 года (дата публикации 30.03.2020 г.) // URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27771/EC_2020-02.pdf

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В нижеследующей таблице приведена классификация жилых домов в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.

Табл. 11. Классификация жилых домов

№ п. п.	Класс (группа) объектов	Описание состава класса (группы) объектов недвижимости
1	Старый фонд	<p>Старый фонд, в том числе:</p> <p>Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, т.е. замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.</p> <p>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.</p> <p>Народные стройки. Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен- кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность- двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.</p>
2	Массовое жилье советской постройки	<p>Массовое жилье советской постройки, в том числе:</p> <p>Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трёхкомнатные и до 40 кв. м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы отдельные.</p> <p>Хрущёвки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.</p> <p>Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.</p> <p>Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.</p> <p>Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.</p> <p>Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p> <p>Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 7 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p> <p>Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдель-</p>

№ п. п.	Класс (группа) объектов	Описание состава класса (группы) объектов недвижимости
3	Массовое современное жилье	<p>ного санузла, довольно большой кухни и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка 2,5 м.</p> <p>Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</p> <p>Современное жилье эконом класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир; площадь однокомнатной квартиры колеблется от 35 до 40 кв. м., двухкомнатной – до 60 кв. м. высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p>Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливаются домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
4	Жилье повышенной комфортности	<p>Современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями жилье повышенной комфортности, в том числе:</p> <p>Современное жилье бизнес класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p> <p>Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м, двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 3-4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами – это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p> <p>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имел идеологический характер и был призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p> <p>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.</p>

Объект оценки позиционируется в сегменте жилья «Массовое современное жилье» г. Сургут.

4.3. Обзор рынка жилой недвижимости г. Сургута

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости г. Сургута за июнь 2020 г. ²⁴

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в июне 2020 г. составили 4 063 квартиры, включая квартиры за чертой города, а также коммунальные квартиры, общежития, пансионаты и малоэтажное строительство. Это на 223 (5,8%↑) квартиры меньше, чем в предыдущем месяце и на 355 (9,6%↑) квартир больше, чем в июне 2019 г.

В июне 2020 двухкомнатные квартиры заняли наибольший объем предложения, чья доля – 38,3%. Доля однокомнатных квартир, в свою очередь, составила 32,27%, трехкомнатных квартир – 21,49%, а многокомнатных – 7,95%.



Рис. 2. Динамика предложения по количеству комнат (июнь 2020 г. к июню 2019 г.)

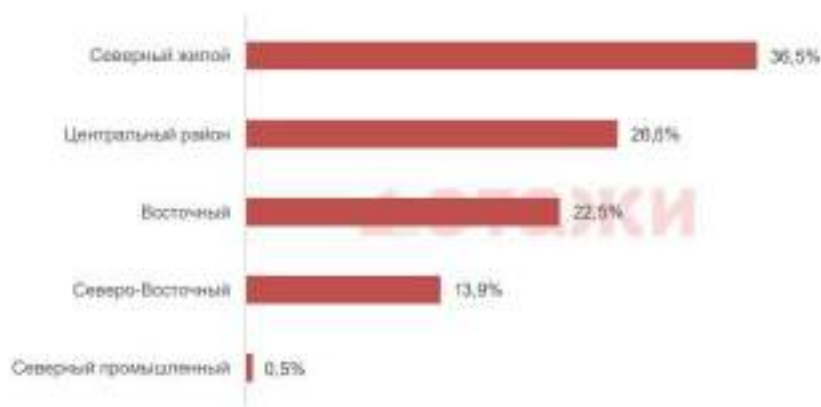


Рис. 3. Структура предложения по районам

Удельная цена предложения за июнь на вторичном рынке Сургута закрепилась на уровне 79 143 руб./кв. м., что меньше на 172 рубля (0,38%↓), чем в предыдущем месяце. По сравнению с июнем 2019 года цена за один квадратный метр выросла на 1 405 рублей (1,81%↑).

²⁴ Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости г. Сургута за июнь 2020 г., https://cdn.esoft.digital/content/cluster/analytics_review/ba/66/40/5b649e2996fc41d3356133182fc04e3e934066ba.pdf



Количество комнат	Удельная цена за июнь 2020 (руб./кв. м)	Динамика к маю 2020 (руб., %)	Динамика к июню 2019 (руб., %)
1-комнатные	85431	0,46%↓	1,26%↑
2-комнатные	80633	0,12%↑	1,70%↑
3-комнатные	76605	0,61%↓	0,85%↑
Многокомнатные	70592	0,55%↓	1,52%↑

Рис. 4. Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

В июне наибольшая удельная цена в разрезе по количеству комнат оказалась у однокомнатных квартир и составила 85 431 руб./кв. м. Следом за ними оказались двухкомнатные квартиры – 80 633 руб./кв. м. У многокомнатных квартир самая низкая удельная цена – 70 592 руб./кв. м.

Центральный район Сургута оказался самым дорогим по величине удельной цены в июне, которая составила 83 067 руб. за кв. м. Далее следует Северо-Восточный район – его удельная цена оказалась на уровне 77 927 руб./кв. м. Удельная цена квадратного метра в Северном жилом и Восточном районах составила 77 943 руб. и 77 097 руб. соответственно. Самая низкая стоимость квадратного метра в Северном промышленном районе – 63 223 руб./кв. м.

Район Сургута	Удельная цена за июнь 2020 (руб./кв. м)	Динамика к маю 2020 (руб., %)	Динамика к июню 2019 (руб., %)
Центральный район	83067	0,04%↑	0,92%↑
Северо-Восточный	77927	0,54%↓	0,18%↑
Северный жилой	77943	0,11%↓	2,33%↑
Восточный	77097	0,19%↓	3,54%↑
Северный промышленный	63223	0,41%↓	2,89%↑

Рис. 5. Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости по районам г. Сургута

На вторичном рынке города Сургута в июне в разрезе по количеству комнат больше всего было продано двухкомнатных квартир, доля которых оказалась на уровне 43,4%, затем следуют однокомнатные квартиры – 36,4%. Доля трехкомнатных и многокомнатных квартир составила 16,3% и 3,9% соответственно.

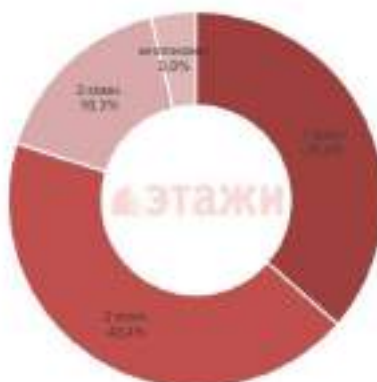


Рис. 6. Структура продаж по количеству комнат

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым по следующим факторам:

- актуальность на дату оценки;
- отбирались предложения по продаже квартир в сданных домах, расположенных в сопоставимых по уровню (классу) жилых комплексах сопоставимой этажности (не рассматривались малоэтажные жилые комплексы);
- подбираются предложения о продаже квартир в монолитных жилых домах;
- местоположение (максимально приближенные к оцениваемым объектам);
- подбираются сопоставимые объекты по площади и комнатности;
- наиболее сопоставимые по виду и состоянию отделки.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Табл. 12. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для оцениваемых 2-х комнатных квартир

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Сургут, ул. Университетская, д. 17	г. Сургут, ул. Университетская, д. 17	г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/4	г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/4	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 23
Количество комнат	2	2	2	2	2
Зона расположения	Центр административного района города	Центр административного района города	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Июль 2020	Июнь 2020	Июль 2020	Июнь 2020	Июль 2020
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь без учета летних помещений, кв. м	73,10	72,50	72,85	72,85	60,77
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения / этажность	15/19	10/19	10/25	6/25	4/23
Вид и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Чистовая отделка
Состояние жилого дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие балкона / лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Вид из окон	Во двор, на улицу без видовых характеристик	Во двор, на улицу без видовых характеристик	Во двор, на улицу без видовых характеристик	Во двор, на улицу без видовых характеристик	Во двор, на улицу без видовых характеристик

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Экономические характеристики	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Тип парковки	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Подземный паркинг
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_79_m_15_19_et._1893365341	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_10_18_et._1909599144	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_73.6_m_1_025_et._1263400145	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_73.6_m_6_25_et._1932123482	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_74_m_42_3_et._1903981851
Источник данных	Ирина, +7 902 828-01-45	Олег, +7 912 086-81-77	АН "Лидер", +7 912 080-19-58	ООО "Новые Бизнес-Технологии", +7 3462 44-20-29	АН "Лидер", +7 912 080-19-58
Цена предложения, руб.	5 200 000	5 200 000	4 900 000	4 900 000	5 250 000
Цена предложения, руб./кв. м	71 135,43	71 724,14	67 261,50	67 261,50	86 391,31

Диапазон фактических цен предложений сопоставимых с оцениваемыми 2-х комнатными квартирами составляет от 67 261,50 руб./кв. м до 86 391,31 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Табл. 13. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для оцениваемых 3-х комнатных квартир

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Количество комнат	3	3	3	3
Зона расположения	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Июль 2020	Июль 2020	Июнь 2020	Июль 2020
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь без учета летних помещений, кв. м	100,62	100,62	100,20	100,00
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения / этажность	11/23	16/23	5/23	3/23
Вид и состояние отделки	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Состояние жилого дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие балкона / лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид из окон	Во двор, на улицу без видовых характеристик	Во двор, на улицу без видовых характеристик	Во двор, на улицу без видовых характеристик	Во двор, на улицу без видовых характеристик
Экономические характеристики	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Тип парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_1123_et_730493879	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_1623_et_1760050824	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_104_m_525_et_1836438174	https://surgut.cian.ru/sale/fl-at/225808262/
Источник данных	«ВАШ КОМПАЬОН» Центр недвижимости и рекламы, +7 982 510-47-07	«ВАШ КОМПАЬОН» Центр недвижимости и рекламы, +7 982 510-47-07	+7 904 451-56-86	Анастасия Коробушина, +7 346 244-45-45
Цена предложения с учетом паркинга, руб.	7 350 000	7 490 000	7 210 500	7 300 000
Цена предложения без учета паркинга, руб. ²⁵	7 000 000	7 140 000	6 910 500	7 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	69 568,67	70 960,05	68 967,07	70 000,00

Диапазон фактических цен предложений сопоставимых с оцениваемыми 3-х комнатными квартирами составляет от 68 967,07 руб./кв. м до 70 960,05 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Табл. 14. Объем доступных Оценщику рыночных данных о предложения к продаже подземных паркингов

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 25 (Место 139)	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 25 (Место 152)	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 25
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)
Время продажи	Июль 2020	Май 2020	Июль 2020
Площадь, кв. м	15,00	15,00	16,00
Тип дома, в котором расположен подземный паркинг	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Вид и состояние отделки	Стандарт от застройщика	Стандарт от застройщика	Стандарт от застройщика
Экономические характеристики	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Тип парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://multilisting.su/g-surgut/sale-vehicle-parking/30994616-15-0-m-350000-rub-ul-aleksandra-usoltseva-severnuy-zhiloy-tyumenskaya-oblast	https://multilisting.su/g-surgut/sale-vehicle-parking/29823769-15-0-m-300000-rub-ul-aleksandra-usoltseva-severnuy-zhiloy-tyumenskaya-oblast	https://kvartelia.ru/surgut/prodam/mashinomesto-16-m-hantymansiyskiy-avtonomnyy-okrug-ulitsa-aleksandra-usoltseva-25-1634546
Источник данных	Семен, +7 982 152-60-31	Ранис Хакимов, +7 922 432-44-	Александр, +7 982 144-09-31

²⁵ Стоимость паркинга уточнялась Оценщиком в процессе интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		82	
Цена предложения, руб.	350 000	300 000	400 000

Диапазон фактических цен предложений к продаже подземных паркингов в жилом комплексе, в котором находятся оцениваемые квартиры, составляет от 300 000 руб./ машиноместо до 400 000 руб./ машиноместо (без учета скидки на торг).

Расчет стоимости Объекта оценки производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве жилой недвижимости. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. Раздел 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Табл. 15. Ценообразующие факторы

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																																																																																																																																																																																																																														
Скидки на торг	<p>1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ</p> <p>Таблица 76. Коэффициент корректировки на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование города</th> <th colspan="2">Жилое</th> <th colspan="2">Торговая</th> <th colspan="2">Офисная</th> <th colspan="2">Промышленно-складская</th> <th rowspan="2">Итого/среднее значение</th> </tr> <tr> <th>квартира</th> <th>коммерческая</th> <th>квартира</th> <th>коммерческая</th> <th>здания</th> <th>коммерческая</th> <th>здания</th> <th>коммерческая</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="10" style="text-align:center">Крупные города</td> </tr> <tr> <td>Москва</td> <td>3,3</td> <td>4,9</td> <td>4,9</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>6,83</td> <td>4,7</td> <td>9,11</td> <td>4,12</td> </tr> <tr> <td>Санкт-Петербург</td> <td>4,4</td> <td>5,14</td> <td>5,5</td> <td>5,4</td> <td>4,4</td> <td>5,4</td> <td>5,4</td> <td>9,11</td> <td>5,12</td> </tr> <tr> <td>Архангельск</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>3,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>3,4</td> <td>4,4</td> <td>3,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Иркутск</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>5,4</td> <td>5,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>5,11</td> <td>4,11</td> </tr> <tr> <td>Новосибирск</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Красноярск</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Казань</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>С.-Петербург</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Средние и мелкие города в марте 2020 г.</td> <td>4,4</td> <td>5,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align:center">Средние города</td> </tr> <tr> <td>Ижевск</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Омск</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Самара</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Тольятти</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Тюмень</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Уфа</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Средние и мелкие города в марте 2020 г.</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align:center">Мелкие города и поселки городского типа</td> </tr> <tr> <td>Владикавказ</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Магнитогорск</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>Средние и мелкие города в марте 2020 г.</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> <td>4,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечание: В градусах (разница между средними значениями). По данным исследования рынка жилья РФ на основании данных о продажах недвижимости через государственную систему «Авито» в марте в г. г. (данные за март 2020 г.).</p>	Наименование города	Жилое		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Итого/среднее значение	квартира	коммерческая	квартира	коммерческая	здания	коммерческая	здания	коммерческая	Крупные города										Москва	3,3	4,9	4,9	4,4	4,4	6,83	4,7	9,11	4,12	Санкт-Петербург	4,4	5,14	5,5	5,4	4,4	5,4	5,4	9,11	5,12	Архангельск	4,4	4,4	3,4	4,4	4,4	3,4	4,4	3,4	4,4	Иркутск	4,4	4,4	4,4	5,4	5,4	4,4	4,4	5,11	4,11	Новосибирск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Красноярск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Казань	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	С.-Петербург	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Средние и мелкие города в марте 2020 г.	4,4	5,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Средние города										Ижевск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Омск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Самара	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Тольятти	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Тюмень	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Уфа	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Средние и мелкие города в марте 2020 г.	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Мелкие города и поселки городского типа										Владикавказ	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Магнитогорск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Средние и мелкие города в марте 2020 г.	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	Сборник рыночных корректировок СРК-2020, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), 2020 г.
Наименование города	Жилое		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Итого/среднее значение																																																																																																																																																																																																																																							
	квартира	коммерческая	квартира	коммерческая	здания	коммерческая	здания	коммерческая																																																																																																																																																																																																																																								
Крупные города																																																																																																																																																																																																																																																
Москва	3,3	4,9	4,9	4,4	4,4	6,83	4,7	9,11	4,12																																																																																																																																																																																																																																							
Санкт-Петербург	4,4	5,14	5,5	5,4	4,4	5,4	5,4	9,11	5,12																																																																																																																																																																																																																																							
Архангельск	4,4	4,4	3,4	4,4	4,4	3,4	4,4	3,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Иркутск	4,4	4,4	4,4	5,4	5,4	4,4	4,4	5,11	4,11																																																																																																																																																																																																																																							
Новосибирск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Красноярск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Казань	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
С.-Петербург	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Средние и мелкие города в марте 2020 г.	4,4	5,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Средние города																																																																																																																																																																																																																																																
Ижевск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Омск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Самара	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Тольятти	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Тюмень	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Уфа	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Средние и мелкие города в марте 2020 г.	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Мелкие города и поселки городского типа																																																																																																																																																																																																																																																
Владикавказ	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Магнитогорск	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Средние и мелкие города в марте 2020 г.	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4																																																																																																																																																																																																																																							
Зона расположения (местоположение)	<p style="text-align:right">1 ТАБЛИЦА 4.1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th rowspan="2">Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> <tr> <th>нижний</th> <th>верхний</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td></td> <td colspan="2">1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>0,89</td> <td>0,88</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>0,83</td> <td colspan="2">0,84</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>0,78</td> <td>0,77</td> <td>0,79</td> </tr> <tr> <td>Окрестности городов, промзоны</td> <td>0,67</td> <td>0,65</td> <td>0,68</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал		нижний	верхний	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	0,84		Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,79	Окрестности городов, промзоны	0,67	0,65	0,68	Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.																																																																																																																																																																																																																
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение			Доверительный интервал																																																																																																																																																																																																																																												
		нижний	верхний																																																																																																																																																																																																																																													
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	0,84																																																																																																																																																																																																																																														
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,79																																																																																																																																																																																																																																													
Окрестности городов, промзоны	0,67	0,65	0,68																																																																																																																																																																																																																																													
Общая площадь квартиры	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв. м</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th><30</th> <th>30-50</th> <th>50-65</th> <th>65-90</th> <th>90-120</th> <th>≥120</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">объект оценки</td> <td><30</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,13</td> <td>1,20</td> <td>1,28</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <td>30-50</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,14</td> <td>1,21</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <td>50-65</td> <td>0,88</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,12</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>65-90</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,09</td> </tr> <tr> <td>90-120</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,89</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>≥120</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв. м	аналог						<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120	объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00	Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.																																																																																																																																																																																						
Площадь, кв. м	аналог																																																																																																																																																																																																																																															
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120																																																																																																																																																																																																																																										
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31																																																																																																																																																																																																																																									
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24																																																																																																																																																																																																																																									
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15																																																																																																																																																																																																																																									
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09																																																																																																																																																																																																																																									
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03																																																																																																																																																																																																																																									
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00																																																																																																																																																																																																																																									

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																											
Материал стен дома	<p style="text-align: center;">Таблица 72</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилья повышенной комфортности</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>кирпичные стены</th> <th>панельные блочные стены</th> <th>монолитные стены</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">объект оценки</td> <td>кирпичные стены</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>панельные/блочные стены</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>монолитные стены</td> <td>0,95</td> <td>1,03</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилья повышенной комфортности		Аналог			кирпичные стены	панельные блочные стены	монолитные стены	объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97	монолитные стены	0,95	1,03	1,00	<p>Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.</p>																						
цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилья повышенной комфортности				Аналог																																									
		кирпичные стены	панельные блочные стены	монолитные стены																																									
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04																																									
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97																																									
	монолитные стены	0,95	1,03	1,00																																									
Расположение на этаже	<p>В массовом сегменте наибольшей популярностью пользуются так называемые средние этажи. Первые этажи старого жилого фонда нередко имеют такие отрицательные характеристики, как уличный шум, тени, отбрасываемые деревьями под окном, неприятные запахи из подвала и проч.</p> <p>К традиционным недостаткам верхних этажей в домах советской постройки относится отсутствие технического помещения между крышей и верхним этажом, что приводит к протечкам крыши во время дождя, слабому напору воды.</p> <p>В некоторых случаях цены на квартиры вообще могут не отличаться. Например, в жилых комплексах эконом-класса разница может быть незначительной.</p> <p>Для других сегментов (например, пентхаусов) ценообразование в зависимости от расположения на этаже иное: как правило, это видовые квартиры, возможно, двухуровневые; стоимость квадратного метра в таком доме может отличаться до двух раз. Размер ценовой поправки на этаж определяется типом и степенью износа дома, состоянием коммуникаций, а также его окружением. Важно определить, какие особенности проживания на верхнем этаже проявляются в конкретном рассматриваемом случае.</p> <p style="text-align: center;">Таблица 79</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>средний этаж</th> <th>первый этаж</th> <th>последний этаж</th> <th>мансардный этаж</th> <th>цокольный этаж</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">объект оценки</td> <td>средний этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>первый этаж</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> <td>1,02</td> <td>1,09</td> </tr> <tr> <td>последний этаж</td> <td>0,95</td> <td>1,02</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>мансардный этаж</td> <td>0,91</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>цокольный этаж</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>0,89</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог					средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж	объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12	мансардный этаж	0,91	0,98	0,95	1,00	1,07	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00	<p>«Насколько этажность влияет на стоимость квартиры», С. Гаджиева, 08.11.15 г. // URL: http://news.ners.ru/naskolko-etazhnost-vliyaet-na-stoimost-kvartiry.html,</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.</p>
цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				аналог																																									
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж																																							
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18																																							
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09																																							
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12																																							
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,95	1,00	1,07																																							
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00																																							
Вид и состояние отделки	<p>Существуют различные виды ремонта. Проведенный анализ сайтов строительных организаций в сети интернет показал, что организации используют различные наименования видов ремонта, однако, по содержанию можно выделить следующие: капитальный, под чистовую отделку, косметический, современный, комфортный, элитный.</p>	<p>Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.</p>																																											

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																																																							
	<p align="center">Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м Таблица 107</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояние отделки объекта</th> <th colspan="7">объект-аналог</th> </tr> <tr> <th>Без отделки</th> <th>Требуется капитального ремонта</th> <th>Под чистовую отделку</th> <th>Требуется косметического ремонта</th> <th>Современный</th> <th>Комфортный</th> <th>Элитный</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Без отделки</td> <td>0</td> <td>340</td> <td>-4 788</td> <td>-5 348</td> <td>-9 862</td> <td>-13 402</td> <td>-22 088</td> </tr> <tr> <td>Требуется капитального ремонта</td> <td>-940</td> <td>0</td> <td>-5 728</td> <td>-6 288</td> <td>-10 802</td> <td>-14 342</td> <td>-23 028</td> </tr> <tr> <td>Под чистовую отделку</td> <td>4 788</td> <td>5 728</td> <td>0</td> <td>-960</td> <td>-6 074</td> <td>-8 814</td> <td>-17 298</td> </tr> <tr> <td>Требуется косметического ремонта</td> <td>5 348</td> <td>6 288</td> <td>960</td> <td>0</td> <td>-4 514</td> <td>-8 054</td> <td>-16 738</td> </tr> <tr> <td>Современный</td> <td>9 862</td> <td>10 802</td> <td>5 074</td> <td>4 514</td> <td>0</td> <td>-3 590</td> <td>-12 224</td> </tr> <tr> <td>Комфортный</td> <td>13 402</td> <td>14 342</td> <td>8 814</td> <td>8 054</td> <td>3 540</td> <td>0</td> <td>-8 884</td> </tr> <tr> <td>Элитный</td> <td>22 088</td> <td>23 028</td> <td>17 298</td> <td>16 738</td> <td>12 224</td> <td>8 884</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Состояние отделки объекта	объект-аналог							Без отделки	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный	Без отделки	0	340	-4 788	-5 348	-9 862	-13 402	-22 088	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 028	Под чистовую отделку	4 788	5 728	0	-960	-6 074	-8 814	-17 298	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	960	0	-4 514	-8 054	-16 738	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 590	-12 224	Комфортный	13 402	14 342	8 814	8 054	3 540	0	-8 884	Элитный	22 088	23 028	17 298	16 738	12 224	8 884	0	
Состояние отделки объекта	объект-аналог																																																																								
	Без отделки	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный																																																																		
Без отделки	0	340	-4 788	-5 348	-9 862	-13 402	-22 088																																																																		
Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 028																																																																		
Под чистовую отделку	4 788	5 728	0	-960	-6 074	-8 814	-17 298																																																																		
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	960	0	-4 514	-8 054	-16 738																																																																		
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 590	-12 224																																																																		
Комфортный	13 402	14 342	8 814	8 054	3 540	0	-8 884																																																																		
Элитный	22 088	23 028	17 298	16 738	12 224	8 884	0																																																																		
Состояние жилого дома	<p align="center">Таблица 99</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>хорошее</th> <th>удовл.</th> <th>неудовл.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>объект оценки</td> <td>хорошее</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,45</td> </tr> <tr> <td></td> <td>удовл.</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td></td> <td>неудовл.</td> <td>0,69</td> <td>0,80</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог			хорошее	удовл.	неудовл.	объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,45		удовл.	0,86	1,00	1,25		неудовл.	0,69	0,80	1,00	Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.																																																	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог																																																																								
	хорошее	удовл.	неудовл.																																																																						
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,45																																																																					
	удовл.	0,86	1,00	1,25																																																																					
	неудовл.	0,69	0,80	1,00																																																																					
Наличие балкона (лоджии)	<p align="center">Таблица 94</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наличие балкона/лоджии</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>есть</th> <th>нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Объект оценки</td> <td>есть</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td></td> <td>нет</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Наличие балкона/лоджии	Аналог		есть	нет	Объект оценки	есть	1,00	1,08		нет	0,93	1,00	Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.																																																										
Наличие балкона/лоджии	Аналог																																																																								
	есть	нет																																																																							
Объект оценки	есть	1,00	1,08																																																																						
	нет	0,93	1,00																																																																						
Тип и количество санузлов	<p align="center"><i>Матрица коэффициентов</i></p> <p align="center">Таблица 121</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>2 санузла и более</th> <th>совмещенный санузел</th> <th>раздельный санузел</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Объект оценки</td> <td>2 санузла и более</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td></td> <td>совмещенный санузел</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td></td> <td>раздельный санузел</td> <td>0,96</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	Аналог			2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел	Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,03	1,04		совмещенный санузел	0,97	1,00	1,01		раздельный санузел	0,96	0,99	1,00	Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.																																																	
цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	Аналог																																																																								
	2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел																																																																						
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,03	1,04																																																																					
	совмещенный санузел	0,97	1,00	1,01																																																																					
	раздельный санузел	0,96	0,99	1,00																																																																					
Вид из окон	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удаленной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик</td> <td>1,09</td> <td>1,08</td> <td>1,10</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				Отношение удаленной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,09	1,08	1,10	Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.																																																											
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																							
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																																																																									
Отношение удаленной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,09	1,08	1,10																																																																						

Ценообразующий фактор	Характеристика				Источник		
	аналог						
Тип парковки	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	парковочных мест	недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка	Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.	
		объект оценки	парковочных мест недостаточно	1,00	0,96		0,91
			стихийная парковка	1,04	1,00		0,94
			организованная парковка	1,10	1,06		1,00

4.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости города Сургута составили 4 063 квартиры за июнь 2020 года. Северный жилой район лидирует по объему предложения среди всех районов города, его доля – 36,5%.

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости составила 79 143 руб./кв. м. В июне 2020 г. наибольшая удельная цена в разрезе по количеству комнат сформировалась у однокомнатных квартир и закрепилась на уровне 85 431 руб./кв. м. У многокомнатных квартир самая низкая удельная цена – 70 592 руб./кв. м.

Средняя площадь квартиры, проданной за прошедший месяц, составила 53,64 кв. м.

Диапазон фактических цен предложений сопоставимых с оцениваемыми 2-х комнатными квартирами составляет от 67 261,50 руб./кв. м до 86 391,31 руб./кв. м. (без учета скидки на торг).

Диапазон фактических цен предложений сопоставимых с оцениваемыми 3-х комнатными квартирами составляет от 68 967,07 руб./кв. м до 70 960,05 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Диапазон фактических цен предложений к продаже подземных паркингов в жилом комплексе, в котором находятся оцениваемые квартиры, составляет от 300 000 руб./ машиноместо до 400 000 руб./ машиноместо (без учета скидки на торг).

Диапазон скидки на торг при продаже квартир на вторичном рынке, сопоставимых с Объектом оценки – от 5 % до 10% (по средним городам).

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Юридическая правомочность. Помещения классифицируются как жилые, следовательно, юридически правомочным является использование их с целью проживания.

Физическая осуществимость. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики квартир не накладывают физических ограничений на их эксплуатацию с целью проживания, следовательно, юридически правомочный вариант физически осуществим.

Финансовая оправданность. Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов. Ниже рассмотрены типичные варианты распоряжения улучшениями применительно к встроеным помещениям:

1. изменения использования – юридически неправомерно;
2. реконструкция и капитальный ремонт – на основании фотоматериалов Оценщиком сделан вывод о том, что проведение капитального ремонта не требуется;
3. продолжение текущего использования – в настоящее время оцениваемые квартиры могут быть использованы в качестве жилых помещений после проведения ремонтных работ по отделке (квартиры в состоянии без отделки).

Вариант использования объектов по назначению в качестве жилых признается Оценщиком максимально эффективным, учитывая, что данный вариант является единственно возможным из юридически правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является использование объектов по назначению в качестве жилых помещений.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать, или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);

- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные Уровня 1 - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
- процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок жилой недвижимости в регионе расположения Объекта оценки развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов оцениваемого объекта.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

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

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

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

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.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

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.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемых объектов недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и условиями продажи.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующих таблицах. В соответствии с пп. 22 пункта 3 ст. 149 НК РФ (ч. I) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

Табл. 16. Описание объектов сравнения для оцениваемых 2-х комнатных квартир²⁶

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемая 2-х комнатная квартира с кадастровым номером 86:10:0101025:1644	Оцениваемая 2-х комнатная квартира с кадастровым номером 86:10:0101025:2100	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Университетская, д. 17	г. Сургут, ул. Университетская, д. 17	г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/4	г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/4	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 23
Количество комнат	2	2	2	2	2	2	2
Зона расположения	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Центр административного района города	Центр административного района города	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июнь 2020	Июль 2020	Июнь 2020	Июль 2020
Скидка к цене предложения	х	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь без учета летних помещений, кв. м	78,30	60,80	73,10	72,50	72,85	72,85	60,77
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения / этажность	5/23	4/23	15/19	10/19	10/25	6/25	4/23
Вид и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Чистовая отделка
Состояние жилого дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие балкона / лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный

²⁶ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемая 2-х комнатная квартира с кадастровым номером 86:10:0101025:1644	Оцениваемая 2-х комнатная квартира с кадастровым номером 86:10:0101025:2100	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Вид из окон	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Тип парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Подземный паркинг
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	x	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_79_m_1519_et_1893365341	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_1018_et_1909599144	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_73.6_m_1025_et_1263400145	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_73.6_m_625_et_1932123482	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_74_m_423_et_1903981851
Источник данных	x	x	Ирина, +7 902 828-01-45	Олег, +7 912 086-81-77	АН "Лидер", +7 912 080-19-58	ООО "Новые Бизнес-Технологии", +7 3462 44-20-29	АН "Лидер", +7 912 080-19-58
Цена предложения, руб.	?	?	5 200 000	5 200 000	4 900 000	4 900 000	5 250 000
Цена предложения, руб./кв. м	?	?	71 135,43	71 724,14	67 261,50	67 261,50	86 391,31

Табл. 17. Описание объектов сравнения для оцениваемых 3-х комнатных квартир²⁷

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые 3-х комнатные квартиры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Количество комнат	3	3	3	3	3

²⁷ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые 3-х комнатные квартиры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Зона расположения	Спальные микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июнь 2020	Июль 2020
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь без учета летних помещений, кв. м	94,2-100,9	100,62	100,62	100,20	100,00
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения / этажность	2-21/23	11/23	16/23	5/23	3/23
Вид и состояние отделки	Без отделки	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Состояние жилого дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие балкона / лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Вид из окон	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Тип парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	х	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_1123_et._7304_93879	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_1623_et._1760_050824	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_104_m_525_et._18364_38174	https://surgut.cian.ru/sale/flat/225_808262/
Источник данных	х	«ВАШ КОМПАЬОН» Центр недвижимости и рекламы, +7 982 510-47-07	«ВАШ КОМПАЬОН» Центр недвижимости и рекламы, +7 982 510-47-07	+7 904 451-56-86	Анастасия Коробушина, +7 346 244-45-45
Цена предложения с учетом паркинга, руб.	?	7 350 000	7 490 000	7 210 500	7 300 000
Стоимость паркинга, руб.		350 000	350 000	300 000	300 000

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые 3-х комнатные квартиры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения без учета паркинга, руб. ²⁸		7 000 000	7 140 000	6 910 500	7 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	?	69 568,67	70 960,05	68 967,07	70 000,00

²⁸ Стоимость паркинга уточнялась Оценщиком в процессе интервьюирования конкретного предложения. Стоимость паркинга соответствует рыночным данным, представленным в п. 4.3.1 Отчета

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении, планировках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

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 (сгруппированы²⁹ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - 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);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе состояние объектов капитального строительства и иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности для объекта оценки не учитывается и приравнен к праву собственности без учета ограничений (обременений), в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Объекты-аналоги представлены на праве собственности, ограничения (обременения) – не выявлены. Корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже

²⁹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г., с. 86-91

рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов типичны. На рынке жилой недвижимости заключается значительное число сделок купли-продажи, поэтому условия продажи объектов-аналогов так же являются типичными. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на скидку к цене предложения была принята по Сборнику рыночных корректировок СРК-2020, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), 2020 г. (фрагмент справочника приведен в п. 4.3.2 Отчета) как среднее из максимальных значений для средних городов по продаже жилых объектов ввиду того, что г. Сургут со средней численностью населения, и составила:

$$-(9\%+8\%+11\%+10\%+9\%+8\%)/6 = -9,17\%.$$

Использование максимальных значений обуславливается нестабильной экономической ситуацией в экономике.

Табл. 18. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения для оцениваемых 2-х комнатных квартир

Элемент сравнения	Оцениваемые 2-комнатные квартиры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв. м	?	71 135	71 724	67 261	67 261	86 391
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	71 135	71 724	67 261	67 261	86 391
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	71 135	71 724	67 261	67 261	86 391
Дата продажи	июл.20	июл.20	июн.20	июл.20	июн.20	июл.20
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	71 135	71 724	67 261	67 261	86 391
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-9,17%	-9,17%	-9,17%	-9,17%	-9,17%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	64 615	65 149	61 096	61 096	78 472
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	x	-9,17%	-9,17%	-9,17%	-9,17%	-9,17%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	64 615	65 149	61 096	61 096	78 472

Табл. 19. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения для оцениваемых 3-х комнатных квартир

Элемент сравнения	Оцениваемые 3-х комнатные квартиры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	69 569	70 960	68 967	70 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	69 569	70 960	68 967	70 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	69 569	70 960	68 967	70 000
Дата продажи	июл.20	июл.20	июл.20	июн.20	июл.20
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	69 569	70 960	68 967	70 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-9,17%	-9,17%	-9,17%	-9,17%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	63 192	64 455	62 645	63 583
Последовательные корректировки, суммарно	x	-9,17%	-9,17%	-9,17%	-9,17%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	63 192	64 455	62 645	63 583

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение.

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>), в том числе с использованием функции «Панорамы улиц и фотографии». При проведении анализа Оценщик учитывает административно-территориальное деление (устройство) населенного пункта и классификацию типовых территориальных зон в пределах города согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г. (фрагмент справочника приведен в п. 4.3.2 Отчета)), на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

Корректировки для оцениваемых 2-х комнатных квартир.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1-3 расположены в зоне «Спальный микрорайон современной высотной застройки», корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1,2 расположены в зоне «Центр административного района города», требуется корректировка.

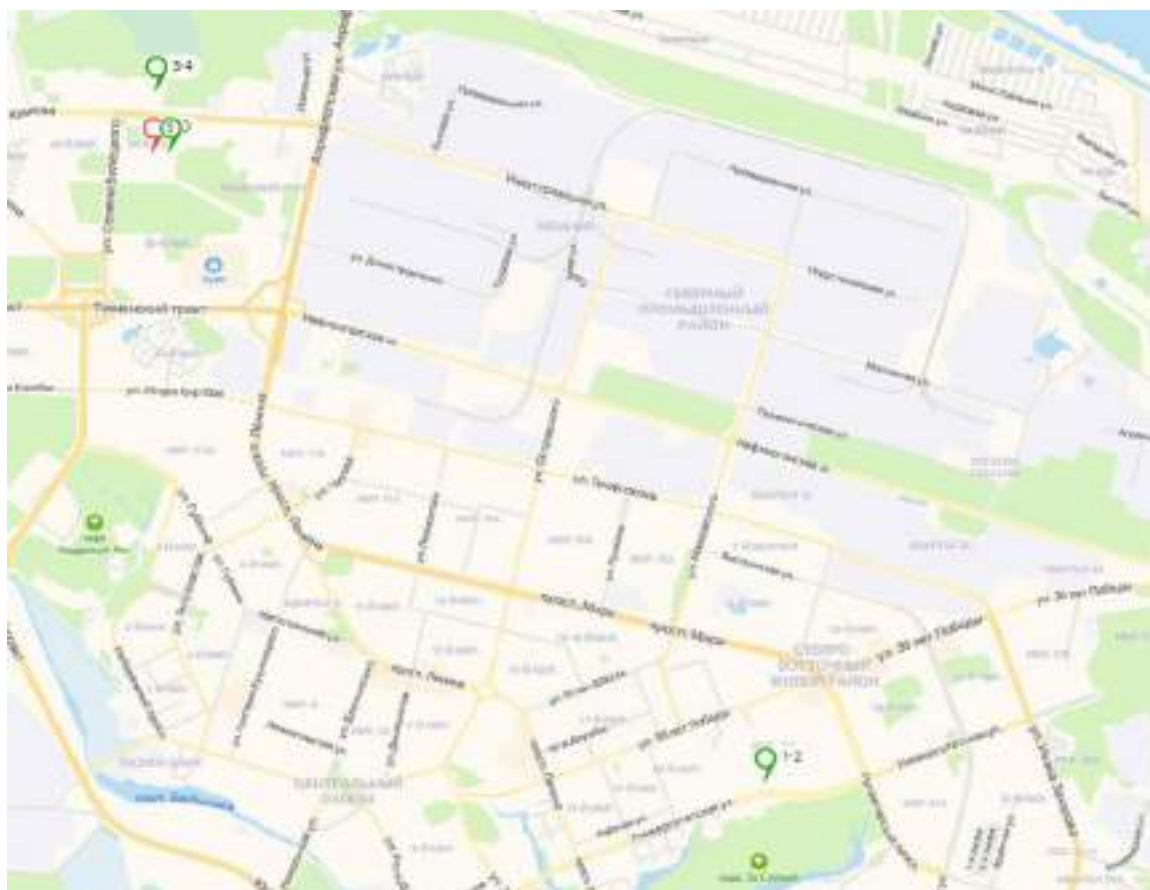


Рис. 7. Местоположение оцениваемых 2-х комнатных квартир и объектов-аналогов³⁰

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Таблица 4.1	
	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
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77 - 0,79
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65 - 0,68

Рис. 8. Корректировка на зону расположения³¹

Табл. 20. Корректировка цен объектов аналогов для оцениваемых 2-х комнатных квартир

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местонахождение в пределах города	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Центр административного района города	Центр административного района города	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Коэффициент	0,83	0,89	0,89	0,83	0,83	0,83
Величина корректировки, %	x	-6,74%	-6,74%	0,00%	0,00%	0,00%

³⁰ По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - объект оценки

³¹ Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.

Корректировки для оцениваемых 3-х комнатных квартир.

Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги расположены в зоне «Спальный микрорайон современной высотной застройки», корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь квартиры. Далее анализируются площади оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов и при необходимости вводятся корректировки. Использовались корректирующие коэффициенты на основе усредненных данных по России.

		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности					
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Рис. 9. Корректировка на общую площадь квартиры³²

Корректировки для оцениваемых 2-х комнатных квартир.

Табл. 21. Корректировка цен объектов аналогов для оцениваемой квартиры с кадастровым номером 86:10:0101025:1644

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь улучшений, кв. м	78,30	73,10	72,50	72,85	72,85	60,77
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%

Табл. 22. Корректировка цен объектов аналогов для оцениваемой квартиры с кадастровым номером 86:10:0101025:2100

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь улучшений, кв. м	60,80	73,10	72,50	72,85	72,85	60,77
Величина корректировки, %	x	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	0,00%

Корректировки для оцениваемых 3-х комнатных квартир.

Табл. 23. Корректировка цен объектов аналогов для оцениваемых 3-х комнатных квартир

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	94,2-100,9	100,62	100,62	100,20	100,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип дома. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены в одном типе жилых домов (монолитный), корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения. Оцениваемые квартиры и объекты-аналоги расположены на средних этажах, корректировка не требуется.

Корректировка на тип и состояние отделки. Отделка оцениваемых объектов и объектов-аналогов различна, требуется корректировка.

³² Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.

Состояние отделки объекта	Объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 340	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитальный ремонт	-940	0	-6 728	-8 288	-10 802	-14 342	-23 028
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-502	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 340	6 288	540	0	-4 514	-8 054	-18 735
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 284
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 028	17 298	18 735	12 284	8 684	0

Рис. 10. Корректировка на общую разницу в отделке³³

Табл. 24. Корректировка цен объектов аналогов для оцениваемых 2-х комнатных квартир

Вид и состояние отделки	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Чистовая отделка
Цена предложения с учетом скидки на торг, руб./кв. м		64 614,68	65 149,43	61 095,86	61 095,86	78 472,11
Величина корректировки, руб./кв. м		0,00	0,00	0,00	0,00	-4 789,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,10%

Табл. 25. Корректировка цен объектов аналогов для оцениваемых 3-х комнатных квартир

Вид и состояние отделки	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Без отделки	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Цена предложения с учетом скидки на торг, руб./кв. м		63 191,55	64 455,38	62 645,08	63 583,33
Величина корректировки, руб./кв. м		-4 789,00	-4 789,00	-4 789,00	-4 789,00
Корректировка, %	-	-7,58%	-7,43%	-7,64%	-7,53%

Корректировка на состояние жилого дома. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены в домах, имеющие хорошее физическое состояние, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие балкона (лоджии). Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги имеют балконы, корректировка не требуется.

Корректировка на тип санузла. Оцениваемые квартиры и подобранные к ним объекты-аналоги не имеют существенных различий по данному фактору, для них введение корректировки не требуется.

Корректировка на вид из окна. Оцениваемые квартиры и подобранные к ним объекты-аналоги не имеют существенных различий по данному фактору, для них введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип парковки. Оцениваемые квартиры и подобранные к ним объекты-аналоги не имеют существенных различий по данному фактору, для них введение корректировки не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или технику. Стоимость таких объектов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, предоставленным Заказчиком, и результатам рассмотрения объектов-аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости (мебели и техники в хорошем или новом состоянии), у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлено, корректировка не вводилась.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

³³ Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2019 г.

6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Удельный показатель стоимости C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-аналога;
- a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемых объектов по рыночному (сравнительному) подходу.

Табл. 26. Корректировка цен по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемой 2-х комнатной квартиры с кадастровым номером 86:10:0101025:1644

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	64 615	65 149	61 096	61 096	78 472
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Университетская, д. 17	г. Сургут, ул. Университетская, д. 17	г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/4	г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/4	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 23
Зона расположения	Спальные микрорайон современной высотной застройки	Центр административно-го района города	Центр административно-го района города	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Корректировка, %	х	-6,74%	-6,74%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-4 356	-4 392	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь без учета летних помещений, кв. м	78,30	73,10	72,50	72,85	72,85	60,77
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	-4 708
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Этаж расположения / этажность	5/23	15/19	10/19	10/25	6/25	4/23
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Вид и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Чистовая отделка
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,10%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	-4 789
Состояние жилого дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Наличие балкона / лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Вид из окон	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0	0
Тип парковки	Подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-6,74%	-6,74%	0,00%	0,00%	-12,10%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-4 356,0	-4 392,1	0,0	0,0	-9 497,3
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м	x	60 259	60 757	61 096	61 096	68 975
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	6,74%	6,74%	0,00%	0,00%	12,10%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,93	0,93	1,00	1,00	0,88
Коэффициент вариации	x	5,9%				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	14,5%				
Весовой коэффициент	100%	19,66%	19,66%	21,08%	21,08%	18,53%
Скорректированная цена, руб. за кв. м / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	62 323	11 845	11 943	12 878	12 878	12 779

Табл. 27. Корректировка цен по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемой 2-х комнатной квартиры с кадастровым номером 86:10:0101025:2100

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	64 615	65 149	61 096	61 096	78 472
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Университетская, д. 17	г. Сургут, ул. Университетская, д. 17	г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/4	г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/4	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 23
Зона расположения	Спальные микрорайон современной высотной застройки	Центр административного района города	Центр административного района города	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Корректировка, %	x	-6,74%	-6,74%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-4 356	-4 392	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь без учета летних помещений, кв. м	60,80	73,10	72,50	72,85	72,85	60,77
Корректировка, %	x	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	3 877	3 909	3 666	3 666	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Этаж расположения / этажность	4/23	15/19	10/19	10/25	6/25	4/23
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Вид и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Чистовая отделка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,10%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	-4 789
Состояние жилого дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Наличие балкона / лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Вид из окон	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0	0
Тип парковки	Подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	х	-0,74%	-0,74%	6,00%	6,00%	-6,10%
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	-479,2	-483,1	3 665,8	3 665,8	-4 789,0
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м	х	64 136	64 666	64 762	64 762	73 683
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	х	12,74%	12,74%	6,00%	6,00%	6,10%
1-ABS (суммарная корректировка)	х	0,87	0,87	0,94	0,94	0,94
Коэффициент вариации	х	6,14%				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	14,89%				
Весовой коэффициент	79%	19,12%	19,12%	20,60%	20,60%	20,57%
Скорректированная цена, руб. за кв. м / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	66 460	12 262	12 363	13 338	13 338	15 159

Табл. 28. Корректировка цен по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемых 3-х комнатных квартир

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	63 192	64 455	62 645	63 583
Корректировки на местоположение объекта					

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Зона расположения	Спальные микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь без учета летних помещений, кв. м	94,2-100,9	100,62	100,62	100,20	100,00
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Этаж расположения / этажность	2-21/23	11/23	16/23	5/23	3/23
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Вид и состояние отделки	Без отделки	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Корректировка, %	x	-7,58%	-7,43%	-7,64%	-7,53%
Корректировка, руб./кв. м	x	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Состояние жилого дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие балкона / лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Вид из окон	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения	Типичный для данного локального местоположения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Тип парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-7,58%	-7,43%	-7,64%	-7,53%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-4 789,0	-4 789,0	-4 789,0	-4 789,0
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м	x	58 403	59 666	57 856	58 794
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	7,58%	7,43%	7,64%	7,53%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,92	0,93	0,92	0,92
Коэффициент вариации	x	1,30%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	3,13%			
Весовой коэффициент	100%	24,99%	25,03%	24,97%	25,00%
Скорректированная цена, руб. за кв. м / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	58 681	14 596	14 935	14 449	14 701

Табл. 29. Расчет стоимости оцениваемых объектов

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Справедливая стоимость, руб. /кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	86:10:0101025:1644	14	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	2	3	78,3	62 323	4 879 891
2	86:10:0101025:1662	32	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	5	100	58 681	5 868 100
3	86:10:0101025:1670	40	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	6	100	58 681	5 868 100
4	86:10:0101025:1686	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	8	100	58 681	5 868 100
5	86:10:0101025:1687	57	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	9	100,8	58 681	5 915 045
6	86:10:0101025:1710	80	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	11	100	58 681	5 868 100
7	86:10:0101025:1734	104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	14	100	58 681	5 868 100
8	86:10:0101025:1783	153	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	21	100,9	58 681	5 920 913
9	86:10:0101025:2090	8	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	2	100,2	58 681	5 879 836
10	86:10:0101025:2100	18	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	2	4	60,8	66 460	4 040 768
11	86:10:0101025:2106	24	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	4	100,1	58 681	5 873 968
12	86:10:0101025:2131	49	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100,6	58 681	5 903 309
13	86:10:0101025:2138	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100	58 681	5 868 100
14	86:10:0101025:1989	72	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	10	99,8	58 681	5 856 364

6.2. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 – 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объектом оценки являются встроенные жилые помещения. На основании положения п. 24а ФСО № 7 (затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений) затратный подход не применялся.

6.3. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертон или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 – 17 ФСО № 1).

Доходный подход не применялся, т. к. оцениваемые жилые помещения предназначены для личного использования с целью проживания.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Стоимость Объекта оценки определена рыночным (сравнительным) подходом. Затратный и доходный подходы не применялись (обоснованный отказ), указать ориентировочные значения по данным подходам не представляется возможным. В качестве итоговой величины справедливой стоимости принимается результат расчета по рыночному (сравнительному) подходу с учетом необходимого округления.

Таким образом:

Справедливая стоимость 14 (четырнадцати) жилых помещений (квартир), входящих в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, д. 25, по состоянию на 22 июля 2020 г. составляет:

79 478 000 (Семьдесят девять миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) рублей РФ (НДС не облагается³⁴),

в том числе:

Табл. 30. Справедливая стоимость оцениваемых объектов

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	86:10:0101025:1644	14	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	2	3	78,3	4 880 000
2	86:10:0101025:1662	32	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	5	100	5 868 000
3	86:10:0101025:1670	40	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	6	100	5 868 000
4	86:10:0101025:1686	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	8	100	5 868 000
5	86:10:0101025:1687	57	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	9	100,8	5 915 000
6	86:10:0101025:1710	80	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	11	100	5 868 000
7	86:10:0101025:1734	104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	14	100	5 868 000
8	86:10:0101025:1783	153	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	21	100,9	5 921 000
9	86:10:0101025:2090	8	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	2	100,2	5 880 000

³⁴ В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Справедливая стоимость округленно, руб.
10	86:10:0101025:2100	18	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	2	4	60,8	4 041 000
11	86:10:0101025:2106	24	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	4	100,1	5 874 000
12	86:10:0101025:2131	49	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100,6	5 903 000
13	86:10:0101025:2138	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100	5 868 000
14	86:10:0101025:1989	72	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	10	99,8	5 856 000
	Итого:							79 478 000

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 1 от «20» июля 2020 г.
к договору № 24-О/130/2020 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «20» января 2020 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:

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

Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2106;

- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,6 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2131;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2138;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 99,8 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1989.

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	100,9	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	86:10:0101025:1989	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:

- копиях выписок из ЕГРН на каждую квартиру;

- 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. «22» июля 2020 г.

10. Срок проведения оценки. 7 (семь) рабочих дней с даты предоставления информации.

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.
- Осмотр объекта не проводится. Оценка производится по фотографиям, предоставленным Заказчиком.
- 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 № 24-О/130/2020 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «20» января 2020 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 одной цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

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

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор



/Д.В. Сукманов/

От Исполнителя:

Генеральный директор



/С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 16.10.2019



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Скобелева Альфия Шакировна

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

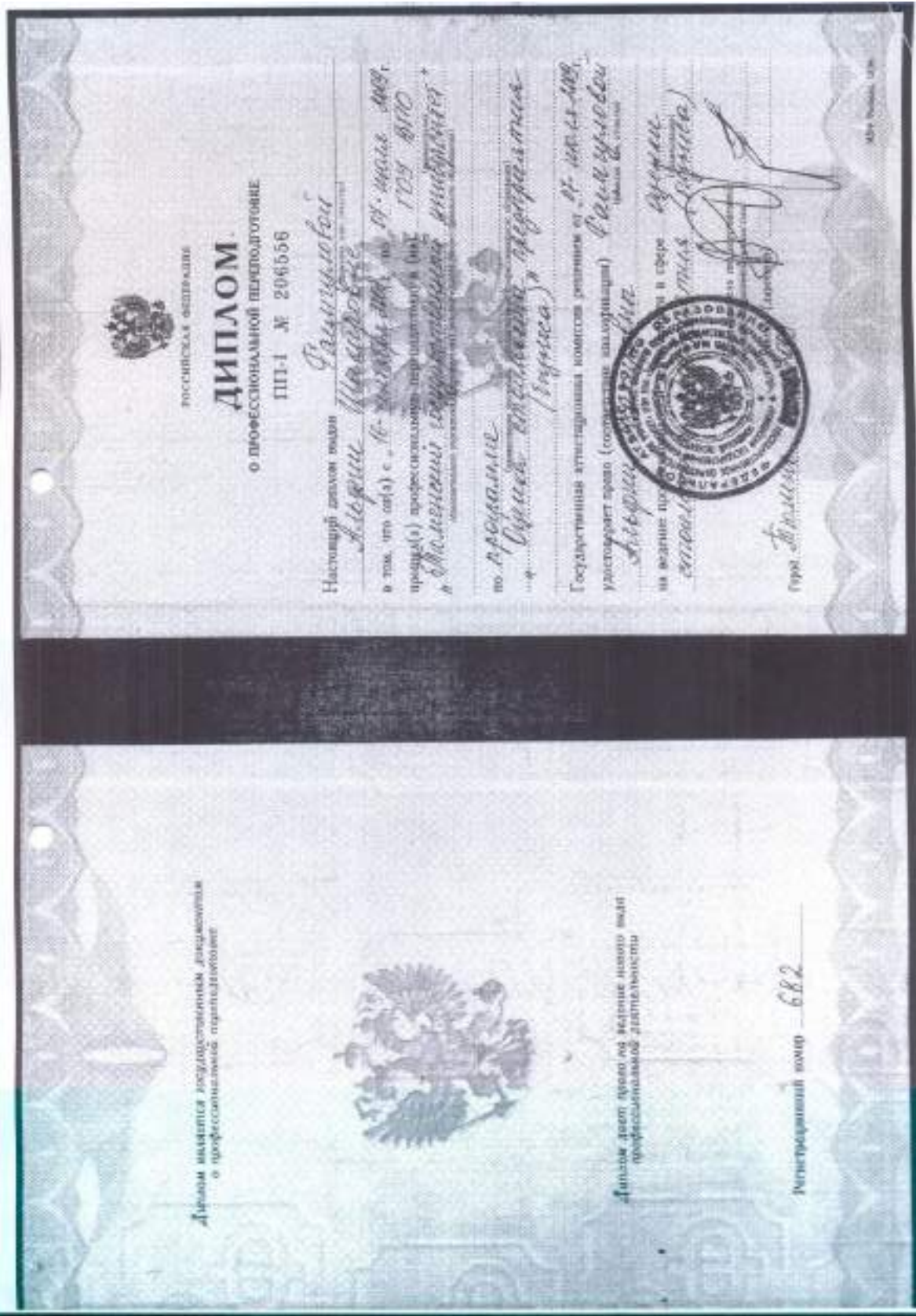
регистрационный номер **3947**
дата включения в реестр **17 октября 2018**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  **Демчева А.Г.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Скобелев
(фамилия)
Владимир Владимирович
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« **10** » **июня** **1986** г. (дата рождения) (инициалы)

г. Ленинград
(наименование)
Раемгулова
(фамилия)
Альфия Шакировна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« **25** » **апреля** **1987** г. (дата рождения) (инициалы)

г. **Тюмень**
(наименование)

заклучили брак **27 сентября 2019 г.**
(число, месяц, год)

о чем **2019** года **сентября** месяца **27** числа числа

составлена запись акта о заключении брака № **120199780000701698004**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Скобелев**

жене **Скобелева**

Место государственной регистрации **97800007 Отдел записи актов гражданского**
(район и наименование органа, который осуществляет)
состояния Красногвардейского района Комитета по делам записи актов
(наименование регистрирующего органа гражданского состояния)
гражданского состояния Правительства Санкт-Петербурга

Место выдачи свидетельства **978000007 Отдел записи актов гражданского**
(район и наименование органа, который выдает свидетельство)
состояния Красногвардейского района Комитета по делам записи актов
(наименование регистрирующего органа гражданского состояния)
гражданского состояния Правительства Санкт-Петербурга

« **27** » **сентября** **2019** г.

 **Г.С. Давыдова**
(подпись)

И-АК № 866802

Форм. №18. Новая. 2018. 04-

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000134-1

« 19 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Раемгуловой Альфии Шакировне

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

от « 19 » сентября 20 17 г. № 9

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » сентября 20 20 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00233/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00233/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Скобелева Альфия Шакировна
Местоахождение: г. Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д.9, корп.2 лит. А, кв.372
ИНН 722411078489

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2020г. и действует до «09» июля 2021г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
бульвар Бутлерова, д.9, корпус 2, литер А, квартира 372
127125
г. Санкт-Петербург

М.П.

Страхователь:

/Скобелева А.Ш./
М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «29» июня 2020г.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее - Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодов ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2021 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2021 г.

Страховщик:
Булгарин О
На основании Доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурга, 10.10.2019г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7811R/776/00134/7-03
 К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г.**

г. Санкт-Петербург

«10» октября 2019 г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Начальника отдела страхования ответственности Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала Булгарина Григория Олеговича, действующего на основании доверенности № 7706/19Н от «10» октября 2019г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору страхования 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г. (далее Договор страхования) о следующем:

1. В связи с заявлением Страхователя от «09» октября 2019 г. являющимся неотъемлемой частью настоящего соглашения, с «10» октября 2019 г. внести следующие изменения в Договор страхования:

1.1. С «10» октября 2019 г. увеличить срок страхования по договору страхования до 31.12.2021 г.

1.2. В связи с изменениями, внесенными пунктом 1.1 настоящего Дополнительного соглашения, изменить редакцию п. 3.1., п. 3.4., п. 4.1. Договора страхования и читать его в следующей редакции:

«3.1.

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)	Страховая премия на период ответственности (руб.)	Срок оплаты до:
28.04.2017 г. – 27.04.2018 г.	601 000 000,00	275 000,00	1й взнос 68 750,00 руб. – до 05.05.2017 г. 2й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2017 г. 3й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2017 г. 4й взнос 68 750,00 руб. – до 28.01.2018 г.
28.04.2018 г. – 27.10.2018 г.	601 000 000,00	208 250,00	5й взнос 68 750,00 руб. – до 28.04.2018 г. 6й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2018 г. 7й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2018 г.
28.10.2018 г. – 27.04.2019 г.	1 101 000 000,00	123 750,00	8й взнос 27 500,00 руб. – до 07.12.2018 г. 9й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2019 г.
28.04.2019 г. – 27.04.2020 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	10й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2019 г. 11й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2019 г. 12й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2019 г. 13й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2020 г.
28.04.2020 г. – 31.12.2020 г.	1 101 000 000,00	261 580,00	14й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2020 г. 15й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2020 г. 16й взнос 96 080,00 руб. – до 28.10.2020 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru



01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	17 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2021 г. 18 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2021 г. 19 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2021 г. 20 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2021 г.
----------------------------------	------------------	------------	--

Если на момент окончания любого из периодов ответственности, указанных в п.3.1 настоящего Договора, оплаченная и/или заявленная за весь истекший срок страхования совокупная сумма страхового возмещения, превысит нарастающим итогом 100% от страховой премии, причитающейся Страховщику за истекшие периоды ответственности, то для последующих периодов ответственности размер страховой премии и/или размер безусловной франшизы по Договору подлежат изменению и устанавливаются по усмотрению Страховщика. Указанные изменения заявляются Страхователю в виде оферты, которая направляется ему письменно в течение 10 рабочих дней после окончания текущего периода ответственности. В случае принятия новых условий страхования, Страхователь акцептует оферту в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, после чего договор продолжает действовать на новых условиях. В случае отказа Страхователя акцептовать оферту, договор считается расторгнутым без дополнительных уведомлений и подписаний по истечении 5 рабочих дней, начиная со дня отказа. Молчание Страхователя в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, также считается отказом.»

«3.4. Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 636 580,00 (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.»

«4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.»

2. В связи с вышеперечисленными дополнительная страховая премия не взимается.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

4. Настоящее Дополнительное Соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК:

 /Булгарин Г.О./
 М.П. 10 октября 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 /Найчук С.О./
 М.П. 10 октября 2019 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03
 Страховщик _____
 115162, г. Москва, ул. Щаповская, д. 31, стр. Б

Страхователь _____
 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Приложение 3. Рыночная информация

Объекты-аналоги для оцениваемых 2-х комнатных квартир

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_79_m_1519_et_1893365341

Avito
2-к квартира, 79 м², 15/19 эт. + 5 200 000 ₽

8 902 828-01-45
Позвоните специалисту
Оценит недвижимость

Продавец
Активен
На сайте с апреля 2018
Завершено 41 объявление

45 объявлений опубликовано
Подписаться на продавца

ИД: 893365341 | 982-01-26

Этаж: 15
Этажей в доме: 19
Тип дома: кирпичный
Вид собственности: З/Одн-влад

Общая площадь: 79 м²
Жилая площадь: 43 м²
Площадь кухни: 11 м²

Квартиру можно посмотреть онлайн
Предварительно провести экскурсию по видеосвязи. Договориться о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Avito
2-к квартира, 45 м², 17 эт. + 5 200 000 ₽

8 902 828-01-45
Позвоните специалисту
Оценит недвижимость

Продавец
Активен
На сайте с апреля 2018
Завершено 41 объявление

45 объявлений опубликовано
Подписаться на продавца

ИД: 893365341 | 982-01-26

Этаж: 17
Этажей в доме: 17
Тип дома: кирпичный
Вид собственности: З/Одн-влад

Квартиру можно посмотреть онлайн
Предварительно провести экскурсию по видеосвязи. Договориться о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Площадка вблизи, развитая инфраструктура детский сад, спорт. Завершено 17 объявлений
р. и Санпроцессинский микрорайон

Квартира с видом на реку, панорамный вид. Обременений нет, ипотека погашена. В квартире заложена ипотека проектом на эту квартиру. Рядом детский сад, парк, ДСМ.



https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_1018_et_1909599144


https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_1018_et_1909599144

Мой Avito Справка

Сургут / Удмуртская / Квартиры / Купля / Продажа / Коммерция / Коммерция

2-к квартира, 76 м², 10/18 эт.

Добавить в избранное · Добавить описание · 25 июля в 10:42




8 912 088-81-77

Оценить

Оценить

Частная сделка
 № 44/04/2023

№ 1909599144 · 2107 (436)



Тип объекта: Другое
 Специальный тариф: ООО
 Специализированный застройщик «СР-Ижевск» (ранее ООО «СТХ-Ижевск») ·
 Назначение объекта: ЖК «Заручье»
 Корпус: строение дом 6
 Отдел: 440-0648

Этаж: 10
 Элемент в доме: 18
 Тип дома: панельный
 Количество комнат: 2-комнатные
 Общая площадь: 76 м²
 ЭКЗ/ОДН: ОДН

ул. Уваровского, д. 17
 р-н Северо-восточный жилой

Скрыть карту

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_1018_et_1909599144

Мой Avito Справка

Корпус: строение дом 6
 Отдел: 440-0648

Специальный тариф: ООО
 Специализированный застройщик «СР-Ижевск»

2-к квартира, 76 м², 10/18 эт.


Добавить в избранное · Добавить описание · 25 июля в 10:42

8 912 088-81-77

Оценить

Частная сделка
 № 44/04/2023

№ 1909599144 · 2107 (436)



ул. Уваровского, д. 17
 р-н Северо-восточный жилой

Скрыть карту

Продаётся 2-к квартира в ЖК «Заручье», район ДСК, 18 этаж. Общая площадь в комнате - 76 м². В квартире хороший ремонт. Подходит для переезда. Частная сделка. Выходит на главную набережную, на парк «Заручье» и др. парк.

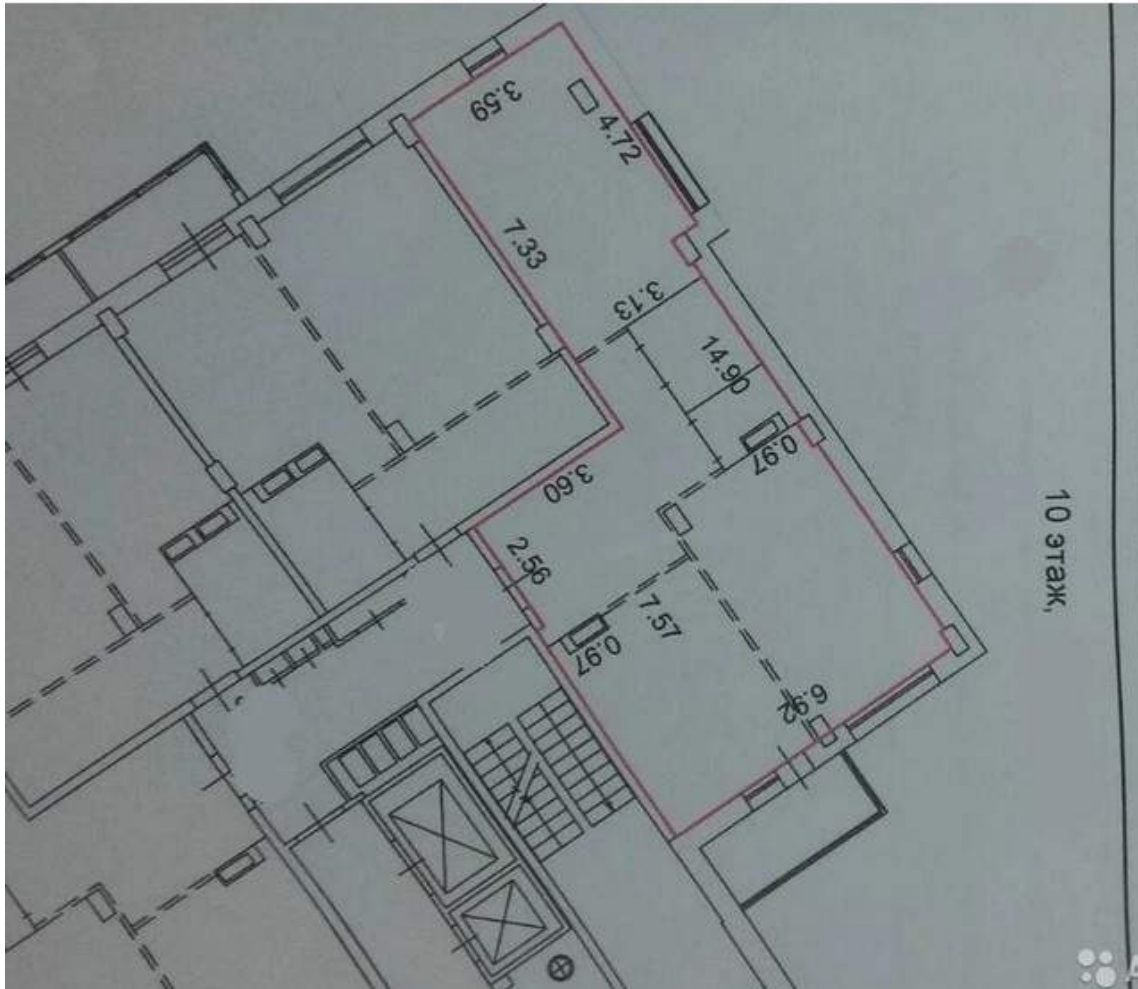
Для информации: сделка в соответствии с актами 2020 года. Продавец предоставляет подробную информацию. Держатель 67 тысяч долларов. Детальная информация по телефону. Цена 5 200 000 руб. (с НДС). Сделка в соответствии с актами 2020 года.

В комплексе пансионат для престарелых - на этаже в здании и в здании на первом этаже. Для детей (школьной и дошкольной).

В здании доступность нескольких парков (детский, спортивный, скверик). Детский - детский сад. Скверик - детский сад.

На первом этаже здания есть в соответствии с актами 2020 года.

Специальный тариф: ООО Специализированный застройщик «СР-Ижевск», ранее ООО «СТХ-Ижевск».



https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_73.6_m_1025_et._1263400145

2-к квартира, 73.6 м², 10/25 эт. + 4 900 000 ₽

[добавить в избранное](#) [добавить в избранное](#) [1 фото и 1 текст](#)

8 912 080-19-58

Получить консультацию

АН ТАСИП
 Девелопер
 На Авито с ноября 2015

[Подключить на площадке](#)

Владельцы: 1
 Особняк

М: 020480148, ☎: 0071420

АН ТАСИП
 До-настройка: Штатный пункт
 Ипотека от 2 % без первоначального взноса при покупке от 300 000 руб. до 5 млн руб. Банк ВТБ (ПАО)

30 минутная консультация

Тип объекта: Другое
 Индивидуальный архитектурный дизайн
 Бизнес-класс
 Бизнес-класс
 Категория: квартиры
 Планировка: 2
 Состояние: черновая

Этаж: 10
 Высота в доме: 25
 Тип дома: кирпичный
 Количество комнат: 2
 Площадь: 73.6 м²
 Планировка: 2-к

ул. Фролова, д. 42М
 р-н Северный мурманск

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_73.6_m_1025_et._1263400145

2-к квартира, 73.6 м², 10/25 эт. + 4 900 000 ₽

8 912 080-19-58

Получить консультацию

АН ТАСИП
 Девелопер
 На Авито с ноября 2015

[Подключить на площадке](#)

Владельцы: 1
 Особняк

М: 020480148, ☎: 0071420

АН ТАСИП
 До-настройка: Штатный пункт
 Ипотека от 2 % без первоначального взноса при покупке от 300 000 руб. до 5 млн руб. Банк ВТБ (ПАО)

30 минутная консультация

Посмотрите квартиру в своем доме!

- КВАРТИРА ЦЕРКОВЬ ОТДЕЛА, территория охраняемая
- МОДЕЛЬНАЯ КВАРТИРА
- КВАРТИРА РИДОВ С ПАРКОМ 9 кв
- ВЫГЛЯДЕТ ОСТОЯНКА С ОБЪЕДИН. И ПОДСОБЕТА ДОМА
- ПОВЫШЕННАЯ ЦЕЛЮЩЕСТЬ ЦЕНА СТЕП
- Курсово-капитальное и консольное в квартире
- «Уютный дом» - ограда парковка (подземная парковка в ИО)
- 3 КВАРТИРЫ в подъезде

КОРПОРАТИВ

АВТОРСКИЙ ДОКЛАД ПОДЪЕЗДА

- МНОГОСЛОЙНЫЙ 5-и этажный ПАРКОВКА с подземной парковкой и рекламной материей
- Бюджетная, уютная, теплая, отличная, современная, детский, детский, детская школа, бассейн
- Прямые линии парковки, бетон, асфальтовые тротуары, тротуары, газоны и клумбы, клумбы, клумбы, клумбы

РАСЧЕТ НАЛИЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, СУБСИДИИ, РАСПРОДАЖА, ИПОТЕКА

Оформление в/н декоратив

Зачем платить консультанта? - приобретите квартиру в уютном доме!

КОНСУЛЬТАЦИИ И ПРОЕКТЫ БЕСПЛАТНО

Сделайте свой выбор

[Найти квартиру!](#) [Найти квартиру в избранном!](#) [Найти квартиру!](#)

[Текст объявления](#) [Получить консультацию](#) [Получить консультацию](#)

Девелопер ООО «НОВАЯ ТЕХНО», Мурманск




https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_73.6_m_625_et_1932123482

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_73.6_m_625_et_1932123482

Найти Строения

2-к квартира, 73.6 м², 6/25 эт. 4 900 000 ₽

Добавить в избранное Добавить в избранное 20 мин в 10:19



3462 44-20-29


ООО "Новые Дома-Тюменский"
 Тюмень
 На сайте с 2014
 Заработало 114 объявлений

Объявление не проверено
 Проверить объявление

М 1932123482 (17)

1932123482 4940000
 2 комнаты
 73.6 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Кракова, 534
 344 Северный микрорайон [Скрыть карту](#)



https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_73.6_m_625_et_1932123482

Найти Строения

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Кракова, 534
 р-н Северный микрорайон [Скрыть карту](#) 4 900 000 ₽

3462 44-20-29

ООО "Новые Дома-Тюменский"
 Тюмень
 На сайте с 2014
 Заработало 114 объявлений

Объявление не проверено
 Проверить объявление

М 1932123482 (17)

Предлагается квартира в современном доме.
 Новый материал «Новые дома» - это современный материал, состоящий из 20-ти стальных листов и выполненной по инновационной технологии строительства.
 Комплекс расположен в 45-ти километрах от Сургуля по ул. Кракова. Вокруг развитый инфраструктур и удобная транспортная развязка, жители могут свободно добраться к своему району ж/д и авто.
 Рядом с жилым комплексом «Новые дома» находится образовательный центр площадью 3 га, проект которого подготовлен авторитетной международной архитектурной фирмой в Великобритании.
 Преимущества этого комплекса «Новые дома»:
 - премиальный профиль с премиальным остеклением;
 - инновационная шумозащита;
 - выделенное автономное отопление;
 - биологически активные вещества;
 - просторная парковка;
 - футбольное и баскетбольное площадки;
 - детские игровые зоны;
 - комфортные пространства для всей семьи;
 - отличная образовательная инфраструктура и административные здания;
 - авторский дизайн ландшафта;
 - парковка с домофоном.



https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_74_m_423_et_1903981851

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_74_m_423_et_1903981851

Квартира • Кухня • Гостиная • Спальня • Ванная • Санузел • Балкон • Терраса • Лоджия • Стеллаж • Шкафы • Мебель • Техника • Бытовая техника • Домашние животные • Сувениры • Дача • Машина • Бизнес • Услуги • Услуги • Услуги

2-к квартира, 74 м², 4/23 эт.

• 5 250 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#) 17.08.2018

6 912 080-19-58

[Написать сообщение](#)
 Отправить за несколько часов

АН "Лидер"
 Агентство
 На Авито с ноября 2018 г.

[Подключить на продажу](#)

Вы можете продать
 недвижимость онлайн

№ 1903981851, ст. 1903 (+02)

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

2-к квартира, 74 м², 4/23 эт. 4 800 000 ₽

Студия, 36 м², 11/25 эт. 2 800 000 ₽

2-к квартира, 64 м², 10/19 эт. 3 700 000 ₽

Этаж: 4
 Этажи в доме: 23
 Тип дома: монолитный
 Планировка: стандартная

Общая площадь: 74 м²
 Площадь кухни: 23 м²
 Подогрев: 2020

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь.

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_74_m_423_et_1903981851

Квартира • Кухня • Гостиная • Спальня • Ванная • Санузел • Балкон • Терраса • Лоджия • Стеллаж • Шкафы • Мебель • Техника • Бытовая техника • Домашние животные • Сувениры • Дача • Машина • Бизнес • Услуги • Услуги • Услуги

2-к квартира, 74 м², 4/23 эт.

• 5 250 000 ₽

6 912 080-19-58

[Написать сообщение](#)
 Отправить за несколько часов

АН "Лидер"
 Агентство
 На Авито с ноября 2018 г.

[Подключить на продажу](#)

Вы можете продать
 недвижимость онлайн

№ 1903981851, ст. 1903 (+02)

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

2-к квартира, 74 м², 4/23 эт. 4 800 000 ₽

Студия, 36 м², 11/25 эт. 2 800 000 ₽

2-к квартира, 64 м², 10/19 эт. 3 700 000 ₽

Этаж: 4
 Этажи в доме: 23
 Тип дома: монолитный
 Планировка: стандартная

Общая площадь: 74 м²
 Площадь кухни: 23 м²
 Подогрев: 2020

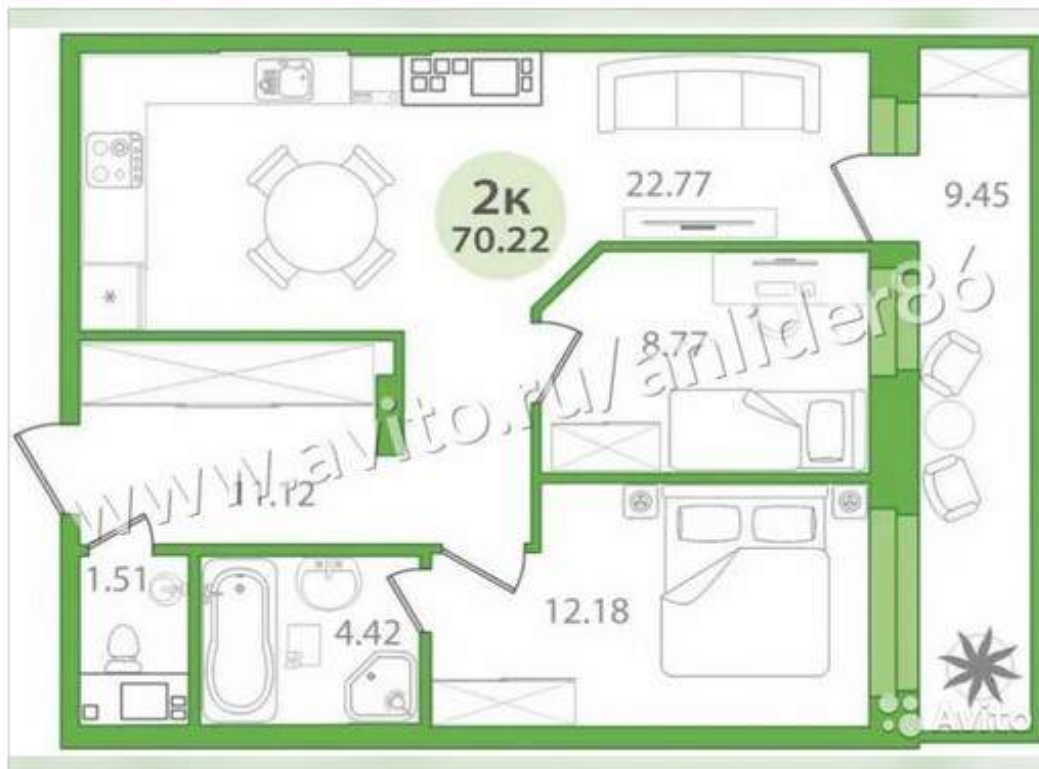
Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь из времени в программе, в которой будет удобно взаимодействовать.

[Договоритесь и просмотрите](#)

Томская область, Алатырь-Мокшанский автономный округ, Surgut.
 ул. Александра Усольцева, 23
 4-й Северный корпус [Показать карту](#)

- В продаже уютная квартира с планировкой 2+1 (ухожено-основана и 2 спальни) в 4-й этаж.
- В квартире выполнена предчистовая отделка. Стеллаж, ванна, электрическая проводка, пластиковые стены, установленны трубы в санузле, выровнены стены.
- Дом каркасно-монолитный, очень теплый и современный, прослужит более 100 лет. При строительстве использованы прогрессивные инженерные решения. Система вентиляции выделена. Микроклимат придомовой территории для безопасности ваших детей.
- Есть в наличии теплый паркет из дуба/ястреба/кленов.
- Документы готовы к продаже, не это не прописан, продажа с зем с выделен в другой parcel.
- Ипотека Сбербанка, Райффайзенбанк, или полностью наличный расчет.



Объекты-аналоги для оцениваемых 3-х комнатных квартир

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_1123_et_730493879

Сургут | Набережная | Квартиры | 3-комнатные | 11/23 этаж

3-к квартира, 103 м², 11/23 эт. **7 350 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить закладку | 18 июля в 15:05

8 982 510-47-07

УСЛУЖИВАТЕЛЬ ДИВИО
ИЗДАТЕЛЬСТВО И РЕКЛАМА
Александр
На Авито с сентября 2013

Попросить о просмотре

Получить ответ
Наталья Александровна

№ 730493879 | 12057 (+52)

Тип объекта: ДРУГОЕ
Юридический статус объекта: ООО
Адрес объекта: 5-й этаж
Назначение: ЖИЛНИК
Материал отделки: ДЕРЕВО (ПАРКЕТ)
Этаж: 11
Этаж в доме: 23
Тип дома: МОДЕЛЬНЫЙ
Колонеты/балконы: 3-КОМНАТНЫЙ
Площадь участка: 103 м²
Срок сдачи: СРД

Сургут | Набережная | Квартиры | 3-комнатные | 11/23 этаж

3-к квартира, 103 м², 11/23 эт. **7 350 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить закладку | 18 июля в 15:05

8 982 510-47-07

УСЛУЖИВАТЕЛЬ ДИВИО
ИЗДАТЕЛЬСТВО И РЕКЛАМА
Александр
На Авито с сентября 2013

Попросить о просмотре

Получить ответ
Наталья Александровна

№ 730493879 | 12057 (+52)

Тип объекта: ДРУГОЕ
Юридический статус объекта: ООО
Адрес объекта: 5-й этаж
Назначение: ЖИЛНИК
Материал отделки: ДЕРЕВО (ПАРКЕТ)
Этаж: 11
Этаж в доме: 23
Тип дома: МОДЕЛЬНЫЙ
Колонеты/балконы: 3-КОМНАТНЫЙ
Площадь участка: 103 м²
Срок сдачи: СРД

ул. Александра Косыгина, д. 25
р-н Северный (желез.)

Соседи и двор - именно так квартира должна быть у хорошей семьи.

ОТКАЗ НА КВАРТИРЫ В ТОТОСМ ДОМЕИ

ЖС"А СКАМЕТ

Четыре высоких дома с яркими фасадами - новое украшение нашего города.

Отличительная особенность: квартиры с эркером!

1. Лучшее местонахождение

https://www.avito.ru/sverdlovskaya/zh_kvartira_001_n_1123_n_73940621

Назад Страница 1

Бизнес-план и проект - бизнес-план квартиры для сдачи в аренду

7 350 000 Р

Средняя по району цена за кв. м: 73 900 Р

ЖК "Славянка"

8 982 510-47-07

«ВОО КОМПАНИ» (ООО)
 Недвижимость и в аренду
 Алексей

На фото и видео (115)

Подписаться на новости

Свяжитесь со мной:
 Наталья Александровна

№ ГОУАВНТЛ № 1257 (ИЗ)

Четыре высокие окна с видом на парк — новое улучшение внешнего вида.

Отличительные особенности квартиры в этом доме:

1. Банковская ипотека
2. Индивидуальные автоматизированные системы отопления, электроснабжения, видеонаблюдения на стенах радиаторов.
3. Установка многоканальной телефонии ТСОД ВМСТ
4. Индивидуальный дизайн проект мест общего пользования

Вокруг дома в шаговой доступности все необходимое для комфортной жизни. Это квартал восточного квартала на улице Мухоморова в городе.

Всего в комплексе с этой квартирой есть закрытый дворик.

Четыре спальни — это продуманный планировка, удобная парковочная зона, бассейн, большой зеленый двор, садик и озеленение территории. Также во дворе комплекс строится школа. Если дети будут учиться в 3х км от дома от дома. Так же во дворе для детей садик. Нулевой этаж дома оборудован магазином, кафе, аптекой, салоном красоты, фитнес-клубом и много другое, что необходимо современной жизни.

Градусник 12.1 (ИЗ) (ИЗ) (ИЗ) (ИЗ) (ИЗ) (ИЗ)

В районе квартиры в зданиях дома "Славянка", "Славянка", "Славянка"

Средняя цена за кв. м: 73 900 Р

Квартира в этом доме оборудована от уровня потолка до потолка ремонт

Квартира в этом доме находится в комплексе "Славянка", только условия



https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_1623_et_1760050824

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_1623_et_1760050824

Сургут / Недвижимость / Купить / Купить / Земельные участки

3-к квартира, 103 м², 16/23 эт. **7 490 000 Р**

Добавить в избранное Добавить в избранное 17 июля в 11:04

8 982 510-47-07

«БЮРО КОМПАНИОН» (цены недвижимости и рекламы)
 Агентство
 На Авито с сентября 2011

Подписать на продажи

Контактное лицо
Наталья Алексеева

№ 1760050824 — 6081 (+13)

Тип участка: Другое
 Организатор строительства: ООО «Александря 5-10»
 Планировка: 3-комнатная
 ЖК: 44 здания
 Категория: дом 5 (этаж)
 Планировка: 3-комнатная

Этаж: 16
 Этажей в доме: 23
 Тип дома: монолитный
 Количество комнат: 3-комнатный
 Общая площадь: 103 м²
 Средств: СДМ

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_1623_et_1760050824

Матрица: Справочно

«Александря 5-10»
 Планировка: 3-комнатная
 ЖК: 44 здания
 Категория: дом 5 (этаж)
 Планировка: 3-комнатная

Тип дома: монолитный
 Количество комнат: 3-комнатный
 Общая площадь: 103 м²
 Средств: СДМ

7 490 000 Р

8 982 510-47-07

«БЮРО КОМПАНИОН» (цены недвижимости и рекламы)
 Агентство
 На Авито с сентября 2011

Подписать на продажи

Контактное лицо
Наталья Алексеева

№ 1760050824 — 6081 (+13)

ул. Александра Зоринского, д. 29
 р-н Северный жилой

ВНИМАНИЕ!!! ПЛОТБА 0% для ВСЕХ!!! 4.5% для сделок с детьми
3-х комнатная КВАРТИРА, 103 м², в лучшем районе Сургута с парковкой и подвале!!!!!! Возможны скидки!!!!!!

- Внутри квартир стены будут установлены по Вашему желанию! Вы можете сделать либо гипсокартонную, либо бетонную!
- Шумоизоляционные стены с звукоизоляцией + звукоизоляционная стяжка на полу — залог тишины и спокойствия.
- Горизонтальная разводка стояков — позволяет индивидуально регулировать температуру в каждой комнате.
- Квартира продается с функциональной предчистовой отделкой — готовая к чистовому ремонту.
- У Вашего автомобиля может быть свое собственное место на парковке в здании, вы будете свободны от вынужденного поиска места для парковки.
- Территория комплекса закрыта от посторонних. Подача в 44 здания могут только жители их близкие и друзья по звонку в домофон.
- Классные игровые площадки созданы по последней тенденции и подходят для детей разных возрастов.
- Широко развитая инфраструктура (детские сады и школы, магазины, парк, поликлиника, кафе и рестораны и т.д.) и вся в шаговой доступности.

Помните в отличие от всех остальных СДМ!!! «БЮРО КОМПАНИОН» на выгодных условиях и **БЕЗ КОМИССИИ**



https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_104_m_525_et_1836438174

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_104_m_525_et_1836438174

3-к квартира, 104 м², 5/25 эт. - 7 210 500 ₽

8 904 451-56-86

Написать сообщение

Активность
На Авито с апреля 2014
Завершено 21 объявление

90 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Ан "Метран"

№ 1036438174, +7 2174 (+5)

https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_104_m_525_et_1836438174

«Александр 5-10»

Название застройщика:
ЖК «4 сезона»

Корпус: строение дом 9 (Лето)

Отделка: чистовая

Этаж: 5

Количество комнат: 3-комнатные

Общая площадь: 104 м²

Жилая площадь: 43 м²

Площадь кухни: 35 м²

Средняя цена: сдать

ул. Александра Усольцева, ул. Александра Усольцева
р-н Северный жилой

Паркинг в комплекте !!!

БЕЗ Комиссии!

«4 сезона» - лучшее место для жизни в Surgut!

Зеленый район

Реликтовый лес рядом с домом, 1400 точек озеленения

закрытая территория двора, видеонаблюдение

Консьерж, игровые комплексы мирового производителя

Ландшафтный дизайн, безопасные покрытия

Два детских сада Саягенок и Мшутка

Бульвар Четырех сезонов, прекрасные соседи

Страница в продаже

Еще продать? Боду можно посмотреть? Показать еще?

Хотят увидеть? Пригласите эксперта? Показать объявление?

7 210 500 ₽

8 904 451-56-86

Написать сообщение

Активность
На Авито с апреля 2014
Завершено 21 объявление

90 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Ан "Метран"

№ 1036438174, +7 2174 (+5)



<https://surgut.cian.ru/sale/flat/225808262/>

Удобность в Сургуте | Просторно | Полностью оборудован в Сургуте | 2014 | улица Бульварная Урайского

39 кв.м. 1000. 292 просмотра, 1 в избранном

3-комн. квартира, 103 м²

в ЖК «Я сакина», Д/м 25, сдача
Квартал-Маяковской АО, Сургут, мкр. 20-й, ул. Александра Усольцева, 25. На фото

Выборы
Написать

103 м² 3 из 23 2015
Общая Этаж Построен

7 300 000 Р 7000 руб/м²
Позвоните в агентство!
Связаться по номеру телефона
+7 346 244-45-45
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на ЦИАН. Позвонив, вы не платите за звонок.

Имя: ID 14885194
Агентство недвижимости

Александр Коробович
Полностью

Удобность в Сургуте | Просторно | Полностью оборудован в Сургуте | 2014 | улица Бульварная Урайского

39 кв.м. 1000. 292 просмотра, 1 в избранном

3-комн. квартира, 103 м²

в ЖК «Я сакина», Д/м 25, сдача
Квартал-Маяковской АО, Сургут, мкр. 20-й, ул. Александра Усольцева, 25. На фото

Выборы
Написать

103 м² 3 из 23 2015
Общая Этаж Построен

7 300 000 Р 7000 руб/м²
Позвоните в агентство!
Связаться по номеру телефона
+7 346 244-45-45
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на ЦИАН. Позвонив, вы не платите за звонок.

Имя: ID 14885194
Агентство недвижимости

Александр Коробович
Полностью

Продается трехкомнатная квартира общей площадью 103 кв.м. В новом доме комфорт класс! Двухуровневый паркинг, детская площадка без машин, самый экологически чистый микрорайон города! Отделка предпринята, стены установлены по звукоизоляции и плану поклейки, всевозможные рамы из качественных материалов, как на фото! ПАРКИНГ ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ!!

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 346 244-45-45
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на ЦИАН.

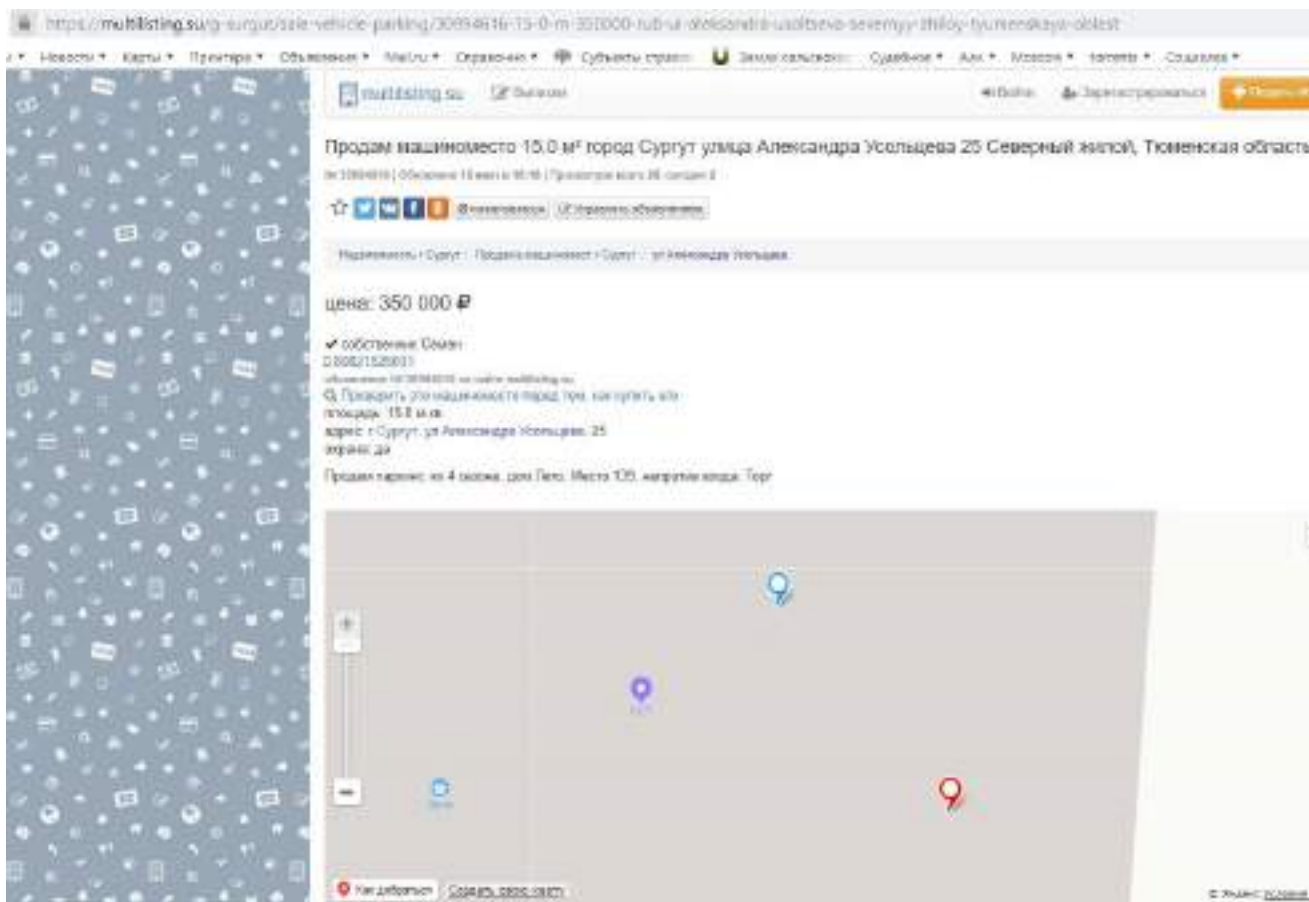
Проверьте жильё на скрытых собственников

Общая информация
Тип жилья: Вторичка

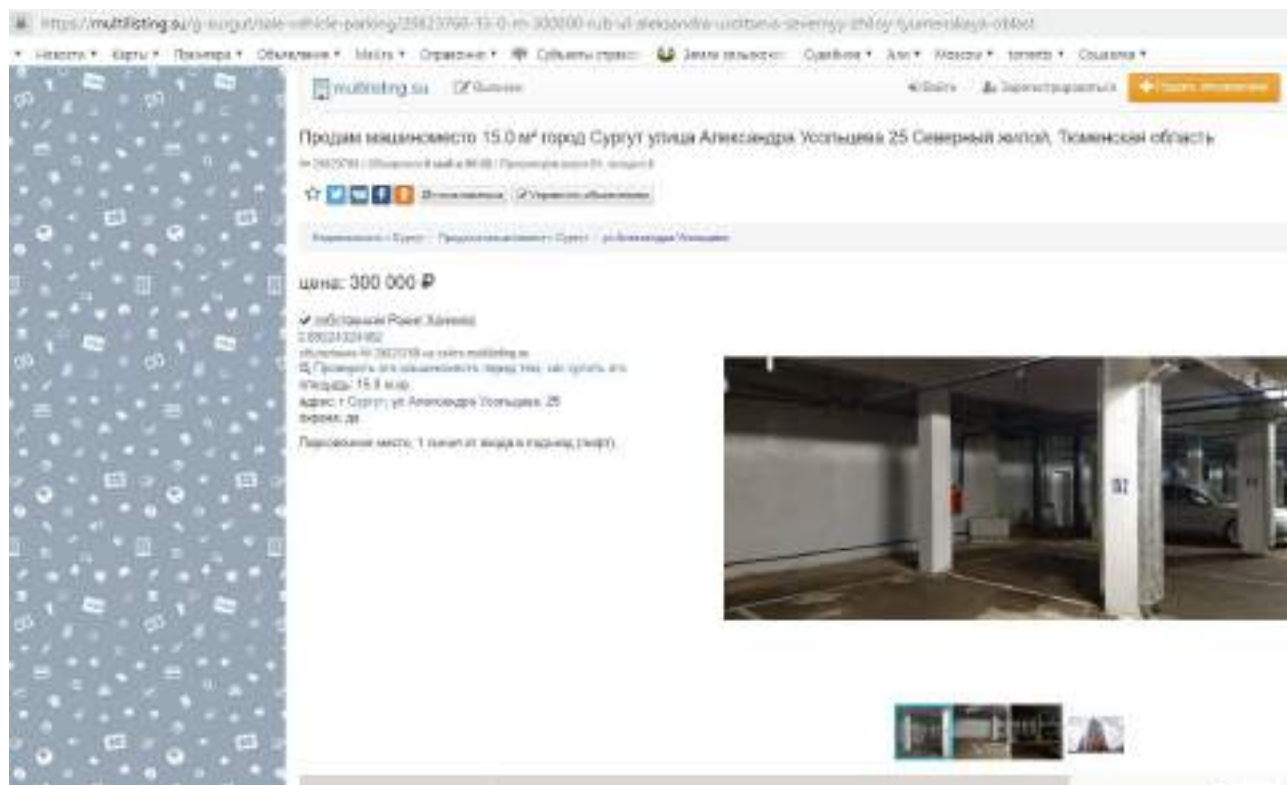
Полное рядом Инфраструктура Планировка

Предложения по продаже паркингов (используются в анализе рынка)

<https://multilisting.su/g-surgut/sale-vehicle-parking/30994616-15-0-m-350000-rub-ul-aleksandra-usoltseva-severnoy-zhiloy-tyumenskaya-oblast>



<https://multilisting.ru/g-surgut/sale-vehicle-parking/29823769-15-0-m-300000-rub-ul-aleksandra-usoltseva-severnoy-zhiloy-tyumenskaya-oblast>



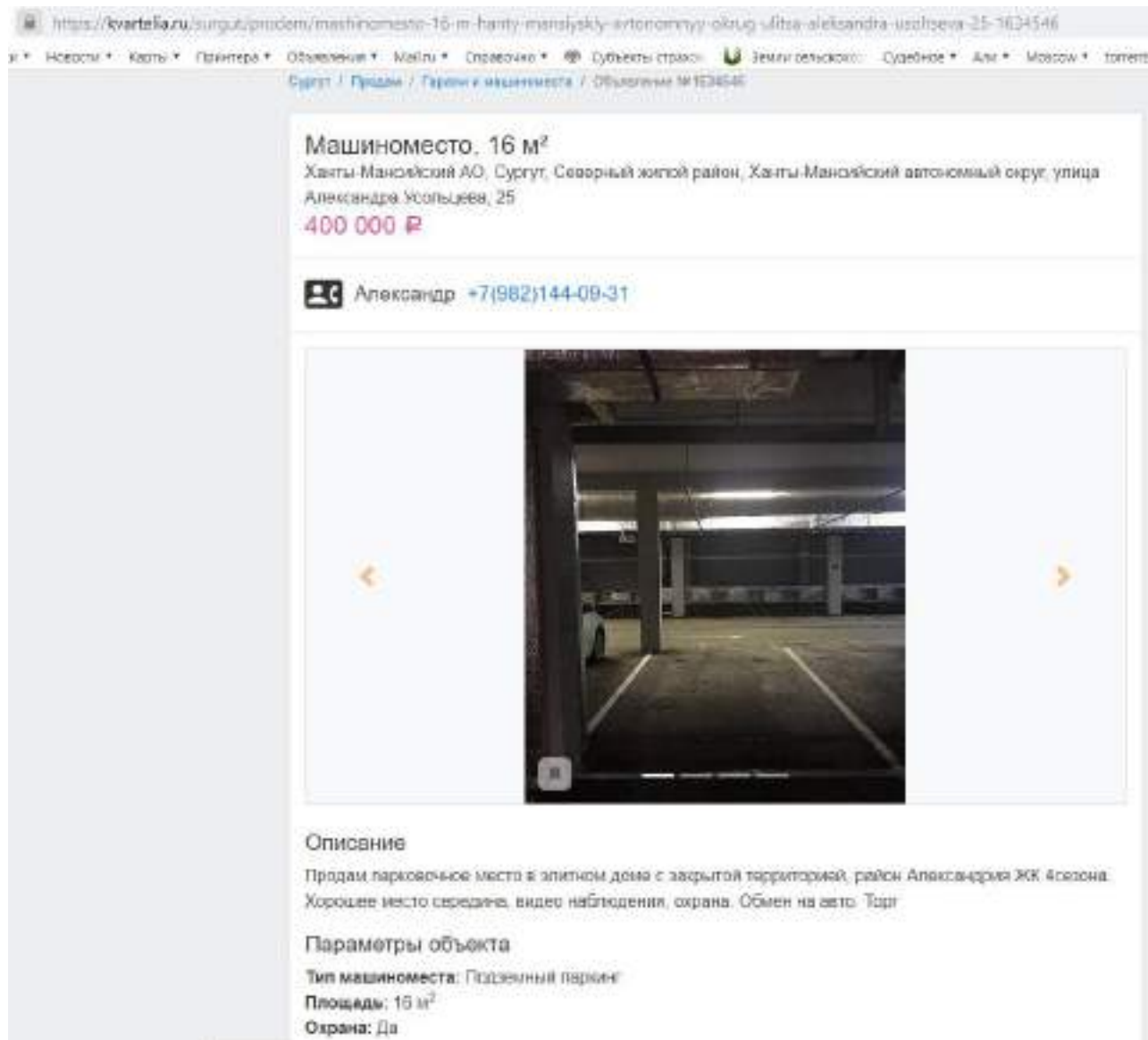
The screenshot shows a real estate listing on the website multilisting.ru. The listing is for a parking space (vehicle parking) with an area of 15.0 m², located in the city of Surgut, on the street of Alexander Usoltseva, house 25, in the Northern district of Tyumen Oblast. The price is listed as 300,000 RUB. The listing includes contact information for the agent, Irina Romanovna, and a photograph of the parking space. The interface is in Russian and includes navigation links, social media icons, and a search bar.

Продам недвижимое место 15.0 м² город Surgut улица Александра Усолтцева 25 Северный жилой, Тюменская область

цена: 300 000 ₽

Ирина Романовна
89021321462
Ссылка на сайт multilisting.ru
Город: Surgut ул. Александра Усолтцева, 25
Область: Тюменская
Площадь: 15.0 м²
Адрес: г. Surgut ул. Александра Усолтцева, 25
Формат: ДП
Парковочное место: 1 парковочное место в гараже (ДПДП)

<https://kvartelia.ru/surgut/prodam/mashinomesto-16-m-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-ulitsa-aleksandra-usoltseva-25-1634546>



The screenshot shows a real estate listing for a parking space. The title is "Машинместо, 16 м²". The location is "Ханты-Мансийский АО, Сургут, Северный жилой район, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Александра Усопышева, 25". The price is listed as "400 000 ₽". The contact person is "Александр" with a phone number "+7(982)144-09-31". There is a photo of the parking space, which is an underground garage with concrete pillars and a car parked in the distance. Below the photo, there is a description and technical parameters.

Машинместо, 16 м²
Ханты-Мансийский АО, Сургут, Северный жилой район, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Александра Усопышева, 25
400 000 ₽

Александр +7(982)144-09-31

Описание
Продам парковочное место в элитном доме с закрытой территорией, район Александровский ЖК 4 сезона. Хорошее место середина, видео наблюдения, охрана. Обмен на авто. Торг

Параметры объекта
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Площадь: 16 м²
Охрана: Да

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Шагивани. Фирмовый штамп государственной инспекции кадастра и геодезии по Кахети-Мцхетской автономной области-Кварацхели

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

Справка об основных характеристиках объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости		Повторные данные об объекте недвижимости	
Лист №1	Лист №1	Всего листов документа 1	Всего листов документа 2
29 сентября 2016			
Кадастровый номер:	66.10.0101025-1644		
Номер документа картотеки:	66.10.0101025		
Дата принятия кадастрового плана:	01.03.2016		
Роль приватный государственный земельный участок	данные отсутствуют		
Адрес:	Кахети-Мцхетской автономной области - Кварацхели, ул. Ахвларишвили, д. 25, кв. 14		
Площадь, м2:	71,3		
Планировка:	планы отсутствуют		
Помещение:	Земельный участок		
Номер этажа:	Этаж №1		
Вид здания:	Кадастровый		
Вид здания по назначению:	Кадастровый		
Кадастровая стоимость, руб:	6200071,08		
Кадастровый номер земельного участка, в котором находится объект недвижимости:	66.10.0101025-1496		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об основных характеристиках земельного участка, в котором находится объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Подписала выписка:	Сведения об объекте недвижимости отсутствуют		
	Михаила Петрица (подпись)		
	Приватный Государственный земельный участок		
	Муниципальное предприятие «Урджиджанская коммунальная служба» (ИПН: 7701750-99)		

Имя и фамилия заказчика:	Иванов Иван Иванович	Имя и фамилия заказчика:	Иванов Иван Иванович
Подпись:		Подпись:	
М.П.:		М.П.:	

Раздел 2

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

Помещение		под объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
29 сентября 2018г.		Всего листов копий: 4	
Квартальный номер: 86:10:0101025:1644			

1	Правообладатель (правообладатель)	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" - лица, о которых указывается на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1644-86:0562018-3 29.09.2018 16:52:26
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости имущества, Выдан: 13.08.2018
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение право и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительно управление 29.09.2018 16:52:26 86:10:0101025:1644-86:0562018-4 Срок действия с 07.09.2015 по 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЮГРОЛ", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750159, ОГРН: 1107746237147 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Сербинвестпроект", зарегистрировано Федерацией службой по финансовым рынкам, Выдан 26.01.2007 Изменение и исполнение в порядке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:
руководитель		ИВРОДИ А.А.

Примечание:			
или объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1643			
5	Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без обеспечения в силу закона объекта третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

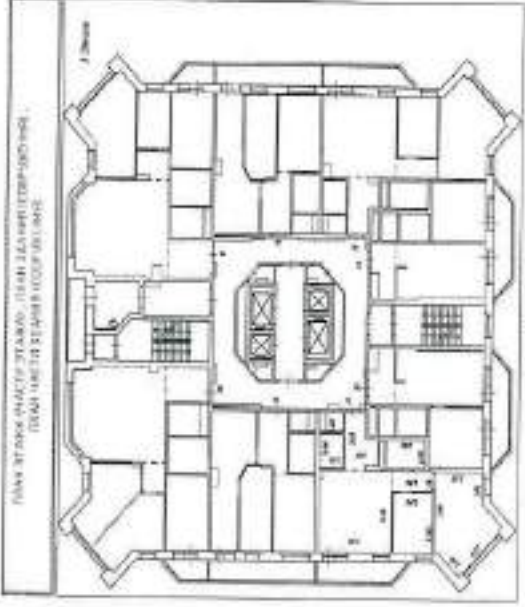



полное наименование документа:	КОСУЛА РЕГИСТРАЦИИ	Подпись:	МАВРОДИН А.А.
	РЕГИСТРАТОР		инженер, фискаль

Раздел 5

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

Помещение			
инд. объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов: 3
29 сентября 2018г			Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		66:10:0101025:1644	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1644	
Номер этажа (этажи):		3	

<div style="text-align: center;">  <p>План 3-го этажа нежилого здания (план зарегистрированного) ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА (ЭТАЖИ): 303</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Условные обозначения:</p> <p>— толщина стен/перегородки</p> <p>— ширина проема №</p> <p>— ступень, порог/порог</p> <p>— радиус закругления</p> <p>— номер колонны</p> <p>— номер ступени/порога</p> </div>	
Масштаб 1:	
Условные обозначения:	

Исполнитель:	Подпись:	Инициалы, фамилия:
И.А. АЛЕКСАНДРОВ	[Подпись]	МАВРОДИ А.А.

Удостоверяется наличие государственной регистрации, кадастра и характеристик земельного участка (Юридический адрес: Московская область, город Истринский район, с/пос. "Лесной")

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: 86:10:0101025:1662				
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101025				
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2016				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: Хвосты-Матвеевский жилищный округ - Югра, г. Югра, ул. Александра Усоваина, д.25, кв.37				
Площадь, м2: 100				
Назначение: Жилое помещение				
Наименование: Данные отсутствуют				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №5				
Вид жилого помещения: Квартира				
Кадастровая стоимость, руб: 5172760				
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101025:1496				
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения в определенному виду жилищного жилищно-коммунального жилищного фонда, к жилищному помещению жилищного фонда государственного жилищного назначения или иного жилого помещения: данные отсутствуют				
Статус закон об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: данные отсутствуют				
Получатель выписки: Министр Истринского района (Исполнитель полномочий главы муниципального образования Истринского района) (ИПН: 7704750193) Правообладатель объекта: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области				

Государственный регистратор

полный	подпись
Иванова, Татьяна	Иванова, Татьяна



Раздел 2

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

Помещение	
млн объекта недвижимости	
Лист №1: Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1662	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельце инвестиционных паев Зарегистрированный фонд недвижимости "Территория Югра" паевые о которых устанавливаются на основании данных банков 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 86:10:0101025:1662-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:03
3	Документ-основание	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.08.2018 17:29:03
	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 "Орос", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, расположенная по адресу: г.Москва, ул.Валовая, д.5, корп.3
	основание государственной регистрации:		Правная доверительного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007
			Наименование и полномочия в притии доверительного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
 регистратор

подпись	подпись
	подпись, фамилия

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: 86-10-01/01/025:1662			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данное отсутствует	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



**Государственный
 регистрационный**

полное наименование государственного реестра	регистр	инвентаризация, фискация	0
--	---------	--------------------------	---

Раздел 5

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

Помещение или объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов 5	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 88:10:0101025:1662			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1662			
Номер этажа (этажей): 5			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		Инициала, фамилия	
полное наименование государственного реестратора		подпись	

Уполномоченный Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
 выдана государственная регистрация права собственности

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Поверхность		Раздел 1 Лист 1	
Лист №1 Раздел 1		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3	
11 августа 2018г					
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1670					
Номер кадастрового координата: 86:10:0101025					
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2016					
Размер присвоенной государственной учетной номер: данные отсутствуют					
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Алданшара Усольцева, д.25, кв.40					
Площадь, кв.м: 100					
Назначение: Жилое помещение					
Наименование: данные отсутствуют					
Номер, тип здания, из которого расположено помещение, машино-место: Этаж №6					
Вид жилого помещения: Квартира					
Кадастровая стоимость, руб.: 332760					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101025:1496					
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют					
Сведения об объекте жилого помещения в представительном виде жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях жилого дома социального назначения или частного дома коммерческого назначения: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Общие сведения: данные отсутствуют					
Получателя выписки: Михаил Юрьевич Давыдов (представитель правообладателя), Прямое управление государственной собственностью "Управляющая компания "Орел", ИИН 7704750					



Государственный регистратор

полное наименование организации	личность, фамилия
Министерство экономического развития Российской Федерации	Москвичева О.В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Рынок 2
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист №1		Листов в документе: 2		Всего листов в документе: 4	
11 августа 2018г.					
Код документа		86:16:0101025:1670			

1	Приобретатель (правообладатель):	2.1	Высказаны инвестиционные паевые Зарегистрированный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:16:0101025:1670-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29-05
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: права в отношении объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 11.08.2018 17:29-05 86:16:0101025:1670-86/056/2018-3 Срок действия с 13.07.2007 по 01.01.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1167746237147, контактная информация: г.Москва, ул. Вавилова, д.5, этаж 3 Наименование и долевое участие в праве доверительного управления Зарегистрирован паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126263-27, Выдан 27.06.2017 Правила доверительного управления Зарегистрирован паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральная служба по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126263, Выдан 13.02.2007



Государственный
 регистратор

Инициалы	Инициалы, фамилия
	И 001601414 0 0

Помещение		Помещение	
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г			
Катастровый номер: 86:10:0101025:1670			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отнесенных права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют	

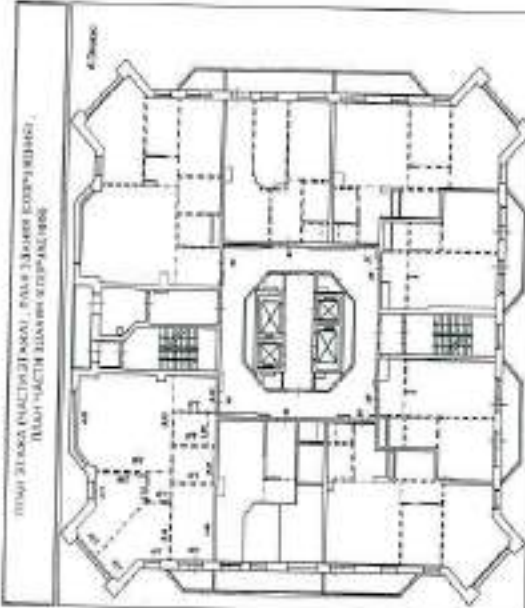


**Государственный
 регистратор**

подпись	подпись, фамилия
	МУТЕНЕВА О.В.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 (дань, расположенная по адресу: Московская область, муниципальный округ Истринский, Истринский район, с/пос. Истра, д. 10/0101025/1670)

Дань №1 Раздел 5		Вид объекта недвижимости	
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кодированный номер: 86:10:0101025:1670			
Кадстровый номер: 86:10:0101025:1670			
Номер этажа (этажей): 6			
			
<p>ПОЛЫ ЭТАЖА (ЧАСТИ ЭТАЖА), ПЛАН ЭТАЖНОГО КОМПЛЕКТА, ЧАСТИ ЧАСТИ ЭТАЖНОГО КОМПЛЕКТА</p>			
<p>Масштаб 1: _____</p>			
<p>Государственный регистратор</p>			
подпись		М.П.	
подпись		подпись	
подпись		подпись	

Уполномоченная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии на Хитты-Манайский муниципальный округ (Юридический адрес: 86-10-0101025-1496)

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	
адрес объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер:	86-10-0101025-1496
Номер кадастрового квартала:	86-10-0101025
Дата проведения кадастрового номера:	01.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хитты-Манайский муниципальный округ - Югры, г. Сургуль, ул. Антонара Усолцева, д.25, кв.56
Площадь, кв.м:	100
Назначение:	Жилые помещения
Наименование:	домовое отсутствие
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	5172780
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86-10-0101025-1496
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям специального жилищного фонда или жилого помещения специального жилищного фонда:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Министерство Юстиции Республики Югра (Генеральный директор прикомандирован), Правительство Республики Югра (Генеральный директор прикомандирован), 77064730193
	
Государственный регистратор	
полное наименование должностного лица	подпись
инициалы, фамилия	Инициалы

Раздел 2

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

Помещение	
лист №1, Раздел 2	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 56:10:0101025:1686	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1686-86056/2018-2 11.08.2018 17:29:05
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Судимые лица и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.08.2018 17:29:05
		номер государственной регистрации:	86:10:0101025:1686-86056/2018-3
		срок, на который установлено ограничение при и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
		вид, в пользу которого установлено ограничение при и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН 7704750193, ОГРН: 1107746237147, регистрационный номер: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3
		основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированном Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94/2006/2, Выдан 13.02.2007
			Изменения и дополнения в порядке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94/26262-27, Выдан 27.06.2017



полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
Государственный регистратор		

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



Государственный
 регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Инициалы: 0-0
-------------------------------	---------	-------------------	---------------

Рисунок 5

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

Имущественное владение объектом недвижимости			
Лист №1	Рисунок 5	Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер:		96:10:0101025:1686	
Кадстровый номер:		96:10:0101025:1686	
Номер этажа (этажей):		8	
Масштаб 1:		Нормы и правила обозначения: Государственный кадастровый регистратор	
полное наименование должности исполнителя:		подпись:	
		И. КОСЮКОВА О.В.	

Упоминание Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хanty-Мансийскому автономному округу-Югре
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

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

Лист №1		Лист №1	
Лист №1	Решение 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
29 сентября 2014г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1687		
Номер зарегистрированного квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Размер привнесший государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургуль, ул. Александра Колчака, д.25, кв.57		
Площадь, м ² :	100,8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №9		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5415742,68		
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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям иного типа социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Сособе описаны:	данные отсутствуют		
Подписать выписку:	Министр Югры Александров (подполковник армейской службы), Прикамский-Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "ОРЕДГ" Д.У. Зарятым, Алексей Иванович/Филиалом деятельности "Территориум Югра", ИНН: 7764750193		

полное наименование организации	Государственный реестр недвижимости	подпись	инициалы, фамилия
			МАРФОН А.А.



Раздел 2

Налоговая из Единого государственного реестра недвижимости об ограничениях характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

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

1	Приобретатель (приобретатели)	1.1	Выделены инвестиционные паи Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре анархически инвестировавших паев и счетов учета владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1687-86/56/2018-3 29.09.2018 16:52:26
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 13.08.2014
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
			Доверительное управление 29.09.2018 16:52:26 86:10:0101025:1687-86/56/2018-4 Срок действия с 07.09.2015 по 01.01.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОФЕДИТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7904750193, ОГРН: 110796237147 "Приняла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югры" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Строймостротекст", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 26.01.2007 Имярек и должность в пользу доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", №0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



Исполнительное должностное лицо	Должность	Инициалы, фамилия
М.А.Миролин		М.А.МИРОЛИН 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: 50:08:0101005:1687			
5	Сведения о наличии решения об ипотечном объекте недвижимости для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор	<i>С.А.Иванов</i>	МАРОТИ А.А.

Раздел 5

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

Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Календарный номер: 86:10:0101025:1687			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1687			
Номер этажа (этажей): 9			
План этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания 9 (этаж)			
Местный И. Установите объект:		Инициалы, фамилия	
Имярек и наименование должности:		Инициалы, фамилия	

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

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

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

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1
		над объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.				
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1710		
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.Александрова Усольцева, д.25, кв.80		
Площадь, кв.:		100		
Назначение:		Жилые помещения		
Назначение:		данные отсутствуют		
Номер, при этом, по которому расположено помещение, кадастровое место:		Этаж №11		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:		5372760		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		86:10:0101025:1496		
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилого помещения специального жилищного фонда, в жилищах специального назначения для социального использования или иного жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Максимова Ирина Александровна (руководитель представительной организации "Управляющая компания "Орбис", ИНН: 7704730154)		

Государственный
 регистратор

подпись

инициалы, фамилия

Максимова И.А.



Выданы по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 2
 Сведения о зарегистрированных правах

Повешение		код объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	2
11 августа 2018г.		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1710	

1	Приволадатство (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных личных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паевых владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1710-86/056/2018-3 11.08.2018 17:29:05
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 11.08.2018 17:29:05 86:10:0101025:1710-86/056/2018-4 Срок действия с 13.02.2009 до 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Юрскот", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, юрт. 3 Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2009, № 0751-94/26262, Выдан 13.02.2009 Изменения и дополнения и приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94/26262-27, Выдан 27.06.2017

полное наименование государственного реестратора	подпись	подпись, фамилия
Государственный реестратор		И.С.САЛТАКОВ И.В.

Повторение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2. Рядок 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 85:10:0101025:1710			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТЬ
Государственный регистратор
 подпись
 ИСМАНЖАНОВ А. В.
 ИМЕННОСТЬ, ФАМИЛИЯ

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План распределенных помещений, машино-места во здании (здание этажа)

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов раздела 5: 1
11 августа 2018г.		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадстровый номер:	86:10:0101025:1710		
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1710		
Номер этажа (этажей):	11		
Имя объекта недвижимости			

БОНУСНАЯ КОМНАТА (в здании, либо здании суб-эtages), (или части здания с оборудованием)

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

200 - площадь комнаты 64 кв.м, оборудованная мебелью, сантехникой и бытовыми приборами

Удостоверяю: Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии во Хвалынском муниципальном округе-Югре
 (на основании выданных документов) (лист 1 из 4)

Выданы 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 Лист 1	
Помещение			
№01 объекта недвижимости			
Лист №1 Лист 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1714		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Халга-Манайхойский автомобильный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 164		
Площадь, м ² :	100		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, за которым расположено помещение, машино-место:	Этаж №14		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5372760		
Кадастровые номера земель объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86:10:0101025:1496		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилищного специального жилищного фонда, и видом помещений нежилого дома специального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в статусе "актуальные"		
Общие данные:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Михайлова Ирина Владимировна Привольная ул. д. 25, кв. 164 7704750193		
полное наименование должности		подпись	
полное наименование должности регистратор		подпись	
		инициала, фамилия	
		М.П.	



Рядов 7

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

Помещение	
Лист №1	Рядов 2
Всего листов раздела 2-2	Всего рядов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Календарный номер:	86:10:0101025:1714

1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" паевики о которых устанавливаются на основании данных годовых отчетов 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. 86:10:0101025:1714-86:05:020118-2 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	ипо:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.08.2018 17:29:05
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:1714-86:05:020118-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН: 7764750193, ОГРН: 1107746237147, зарегистрирована в Московской обл. Вязовское, д.5, стр.3
	основание государственной регистрации:		Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирован в Федеральной службе по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0754-94/12/02/02, Выдан 13.02.2007
			Именован и дополнен в пользу доверителя управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94/12/02/02-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
 регистрационный номер: 86:10:0101025:1714

подпись:	инициалы, фамилия
подпись: _____	_____
подпись: _____	_____

Наименование			
адрес объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов разделов 2: 2	Итого разделов 3
11 августа 2018г.			Всего листов выписки: 4
Бюджетный 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 сделок, принят, ограничена права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование организации: **Государственный регистратор**

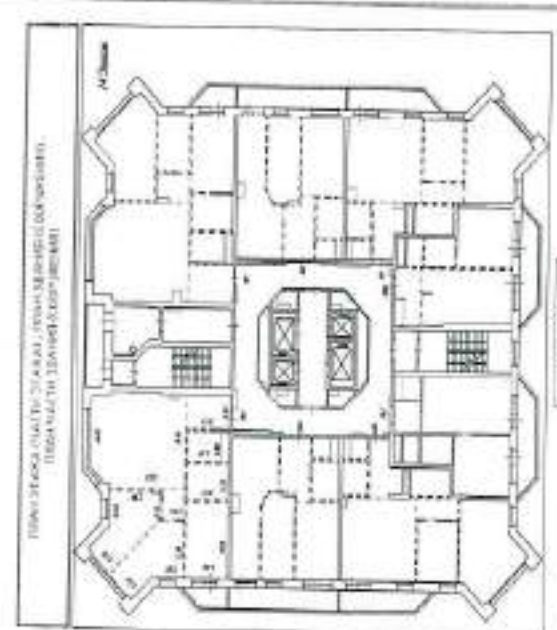
подпись: _____

инициалы, фамилия: _____

М.П. _____

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
 План реконструкции помещений, нежилого места на этаже (данное здание)

Помещение			
Лист №1 Раздел 5		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела: 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:			
86:10:0101025:1734			
Кадастровый номер:			
86:10:0101025:1734			
Номер этажа (этажей):			
14			
			
<p>План этажа здания (этажа), реконструкция (объект) Плана этажа (этажей) нежилого места</p>			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
<p>полное наименование государственной регистрации</p>			
подпись:		инициала, Фамилия	
		МОСКВИЧЕВА О.В.	
М.П.			

Уполномоченная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан организация для проведения оценки недвижимости

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

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

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
		кат. объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
29 сентября 2016г.					
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: Хантай-Манайский актовый корпус - Юго-1, г.Сургут, ул.Александр Усольцева, д.25, кв.153					
Штатная кв.: 100,9					
Назначение: Жилое					
Назначение: Квартира					
Площадь, тип узла, по которому рассчитывается помещение, жилищное место: Этаж №21					
Вид жилого помещения: Квартира					
Кадастровая стоимость, руб.: 542114,84					
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости: 86:10:0101025:1496					
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют					
Сведения об отягчении жилого помещения к определению виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям специального жилищного фонда, к жилым помещениям специального жилищного фонда, к жилым помещениям специального жилищного фонда: данные отсутствуют					
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости выдают статус "актуальные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Министр Идрис Абделвагап (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Уралэконом компания "СЕРВИС" Д.У. Записи в Едином государственном реестре недвижимости "Территория Юго", ИНН: 7704750193					

полное наименование должности: Исполнитель	подпись: [подпись]	инициал, фамилия: МАВРОДИ А.А.
--	--------------------	--------------------------------

Раздел 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устоявляются на основании данных кадастров счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объем акций собственности 86:10:0101025:1783-66/0562/018-4 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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 29.09.2018 16:52:26 86:10:0101025:1783-66/0562/018-5 Срок действия с 07.09.2015 по 01.03.2024 Объектом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" А.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147 Управляющим фондом недвижимости "Территория Югра" под управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Управляющая компания "Сройинвестстрой", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 26.01.2007 Исполняет и дополняет в пользу доверителями управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
Татьяна Валентиновна Управляющий		МАВРОДИ А.А.

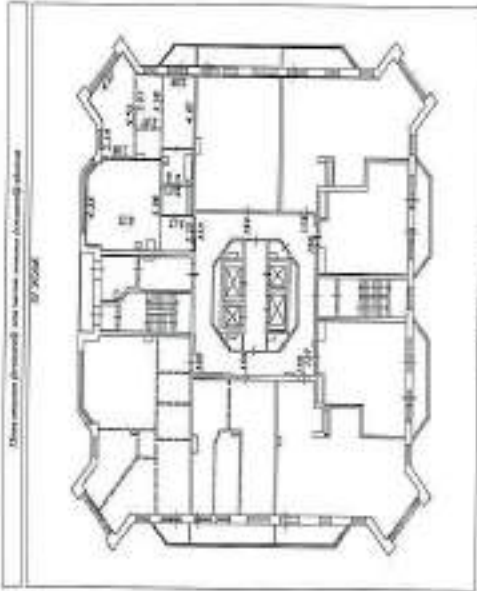



Исключение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Восточный район № 2	Поселок район № 3	Восточный район № 4
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер: 50:10:0101025:1783			
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона обратиться третьему лицу, органа:	данных отсутствуют	



полное наименование организации	ИНСТРУМЕНТ	подпись	И.В. БЕЛОВ	инициалы, фамилия	И.В. БЕЛОВ
---------------------------------	------------	---------	------------	-------------------	------------

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1783		
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1783		
Номер этажа (этажей):	2 / 2		
			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
			
НАВРОДИ А.А.		руководитель, специалист	

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

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости информация 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 из 1		Лист 1 из 1	
Лист №1 Раздел 1		Лист №1 Раздел 1	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов раздела 4	
Всего листов раздела 3		Всего листов раздела 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2090		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата проведения кадастрового номера:	24.01.2017		
Раньше присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургути, ул. Аэровокзальная Усопавая, д.19, кв.8		
Площадь, кв.:	100,2		
Назначение:	Жилое помещение		
Назначение:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5383595,52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101025:1985		
Виде разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям наемного дома социального использования для наемного дома жилищного назначения:	данные отсутствуют		
Статус зпипс об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Михаилев Иван Степанович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орбис", ИНН: 7704750193		

Государственный

реестратор

подпись

инициалы, фамилия

Инициалы, Ф.И.О.



Раздел 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" - лица о которых устанавливается на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2090-860562018-2 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:		86:10:0101025:2090-860562018-3
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН 1107746237147, контактная информация: С.Моска, ул. Волости, д.5, этаж 3
	основание государственной регистрации:		Принята исполнительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007
			608002099000, № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
реестратор

полное наименование документа:	подпись:	инициалы, фамилия:
		ЖЕВЕРИВ 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: 86:10:0101025:2090			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	



**Государственный
 регистратор**

подпись:	инициал, фамилия
	ИВЕНЦОВА О.В.

Лист 5

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

Помещение			
адрес объекта недвижимости			
Лист №1, Листы 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2090			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2090			
Номер этажа (этажей): 7			
Масштаб 1:		Государственный регистратор	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		Досудяков П. П.	

Указание Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
о внесении изменений в Единый государственный реестр 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			
Лист №1 Раздел 1		Помещение звца объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 1: 1	№01	№025	№025
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2109			
№01: 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.Алексеявца Усольцева, д.19, кв.18			
Площадь, кв.м: 60,8			
Назначение: Жилые помещения			
Назначение: данные отсутствуют			
№02: №01			
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 определенной виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, и владельцем помещений (владельцем дома социального использования или владельцем дома коммерческого использования): данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Мухоморова Анна Александровна (Представитель правообладателя). Правовый адрес: Юридическая компания "Ореол", ИНН: 770475019			
Государственный регистратор		М.П.	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Решение 2

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

Помещение	
над объекта недвижимости	
Лист №1 Решение 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	
Кодовый номер	86:10/010/025:2/190

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" далее о котором упоминается 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, 86:10/010/025:2/100-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54 86:10/010/025:2/100-86/056/2018-3 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: Москва, ул. Вавилова, д.5, юрт.3 Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007
			Изменения и дополнения в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



полномоченное должностное лицо
Государственный регистратор
подпись: [подпись]
инициалы, фамилия: Давыдова О. В.

Гомеинг			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101023:2100			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	наличие отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, охраняемая законом третьим лицом, органа:	данные отсутствуют	



Государственный
 кадастровый регистратор

Иванов Иван Иванович	Иванова Мария Ивановна	Иванов Иван Иванович	Иванова Мария Ивановна
----------------------	------------------------	----------------------	------------------------

Решение 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Решение 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2190			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2190			
Номер этажа (этажей): 4			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		И. И. И.	
полное наименование организации		подпись	
И. И. И.		И. И. И.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
 (далее - Управлением ФНС)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1		Лист №1		Лист №1	
Раздел 1		Раздел 3		Раздел 4	
Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 3	Всего листов раздела 4	
11 августа 2018г.					
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2106					
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101025					
Дата присвоения кадастрового номера: 24.01.2017					
Ранке присвоения государственного земельного номера: данные отсутствуют					
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усачева, д. 19, кв. 24					
Площадь, м ² : 100,1					
Назначение: Жилое помещение					
Назначение: 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 жилья поощряющей специализированного жилищного фонда, к жилищному комплексу, к жилищному комплексу социального использования или жилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют					
Статус залога об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Общие сведения: данные отсутствуют					
Получатель, владелец: Мишина Ирина Александровна (регистрация правообладателя), Владелец в соответствии с ответственностью "Орбис", ИНН: 7704750193					

Государственный
 регистратор



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

Решение 2

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

Повторение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2196	

1	Приобретатели (спросообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югур" данные о которых устанавливаются на основании данных записей счетов выданных инвестиционных паев и реестре выданных инвестиционных паев и счетов доверительного управления
2	Вид, номер и дата государственной регистрации сделки:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2196-86/05/02018-3 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 86:10:0101025:2196-86/05/02018-4 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
			Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Юрис", 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. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югур", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югур", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



**Государственный
реестратор**

полное наименование регистрирующей организации	подпись	инициалы, фамилия	Исмаилова Ф.В.
--	---------	-------------------	----------------

Показатели			
под объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов приложений: 4
11 августа 2018г.			
Календарный номер: 86:10:0102:2106			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без посредничества и в силу закона собствен третьему лицу, органы:	данные отсутствуют	



**Государственный
 регистратор**

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

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Бюджетный номер:		86:40:0101025:2106	
Кадстровый номер:		86:10:0101025:2106	
Номер этажа (этажей):		4	
Государственный регистратор Условно обозначение:		подпись:	
Масштаб 1:		подпись:	
Подпись исполняющего обязанности		инициалы, фамилия:	

Уполномоченный специалист государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
 в качестве государственного органа регистрации

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

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

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
		впа объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.					
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2131			
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101025			
Дата присвоения кадастрового номера:		24.01.2017			
Рабочий кадастровый государственный земельный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Мостовина, д.19, кв.49			
Площадь, м2:		100,6			
Назначение:		Жилое помещение			
Назначение:		данные отсутствуют			
Назначение:		Этаж №8			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:					
Вид жилого помещения:		Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.:		5404996,56			
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:10:0101025:1985			
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилых помещениях жилищного дома социального назначения или жилого дома коммунального назначения:		данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неутраченное"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Михаила Григорьевна Александровна (Степановна) Степановна Правообладатель объекта недвижимости: Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750165			
полное наименование организации:		разрешить		инициала, фамилия	
Государственный регистратор				М.С.Степановна О.И.	



Раздел 2

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

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

1	Привилегия (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционные акции Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:2131-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54 86:10:0101025:2131-86/056/2018-3 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94/202-02, Выдан 13.02.2007 Извещение и доведение о приеме доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94/26362-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
 регистратор

полное наименование должности:	инициалы, фамилия
подпись:	Исмаилов Ф. В.

Повышение			
вида объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Квартальный номер: 86-(0-0-0)025:2131			
5.	Сведения о наличии решения об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

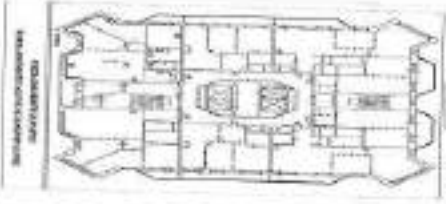



**Государственный
 Регистратор**

полное наименование организации	ИНН/КД, Ф.И.О.И.П.
подпись	Подпись: Ф.И.О.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
 План расположения помещений, кадастровый номер участка (далее - участок)

Лист 5

Помещение		инд. объекта недвижимости	
Лист №1 Роден 3	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2131		
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2131		
Номер этажа (этажей):	8		
			
			
Масштаб 1:		Государственный регистратор	
Подпись регистрирующего должностного лица:		подпись	
		Инициалы, фамилия	
		Масштаб 1: 1	

Уполномоченная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
уполномоченная федеральная служба государственной регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Лист №1 Лист 1		Помещение	
инд. объекта недвижимости			
Лист №1	Лист 1	Всего листов документа 1: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025-2138			
Номер кадастрового зынтала: 86:10:0101025			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.01.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургуль, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56			
Площадь, м ² : 190			
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 расположено объект недвижимости: 86:10:0101025-1985			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям земельного дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус зынтала об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Митрохин Игорь Александрович (представитель правообладателя), Давыдов Александр Александрович (делегированной ответственностью "Югрод", ИНН: 770475014)			



Государственный
Администратор

полное наименование организации	подпись	инициалы, фамилия
		Митрохин И. А.

Раздел 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдана инвестиционная паяз Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о котором устанавливаются по основанию данных личным счетом владельца инвестиционных паяз и реестре падающей инвестиционных паяз и счетов депозитовладельца инвестиционных паяз
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2138-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.08.2018 17:29:54	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101025:2138-86/056/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орбис", ИНН: 7804750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, этаж 3	
	основание государственной регистрации:	Прекращение действия управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007	
		Изменение и отозвание в правах оперативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017	



Государственный
Федеральный реестр

подпись	инициалы, фамилия
---------	-------------------

Помещение:			
зд. объекта недвижимости:			
Лист №2. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер: 86:10:0101025:2138			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, а также, ограничения (ареста без необходимости и силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствует	



**Государственный
 регистратор**

подпись: _____ ИНИЦИАЛЫ, Фамилия

М.П. _____

Раздел 5

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

Помещение		влад. объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2138	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2138	
Номер этажа (этажей):		8	
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		подпись инициалы, фамилия	
		ДУСЕНТЕН О. В.	

Уполномоченная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
 государственная организация регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №01. Раздел I		Поощрение		Рядовая I Лист I	
		или объекта недвижимости			
Лист №01. Раздел I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
11 августа 2018г.					
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1989				
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025				
Дата присвоения кадастрового номера:	24.01.2017				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Александр Усильева, д.19, кп.72				
Площадь, м2:	99,8				
Назначение:	Жилое помещение				
Наименование:	данные отсутствуют				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №10				
Вид жилого помещения:	Квартира				
Кадастровая стоимость, руб.:	5362014,48				
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположено объект недвижимости:	86:10:0101025:1985				
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отношении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищному комплексу жилого дома социального использования или жилого дома коммунального использования:	данные отсутствуют				
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"				
Особые отметки:	данные отсутствуют				
Получатель выписки:	Министерство Югры Ханты-Мансийский автономный округ (представителя правительства автономного округа) Управление государственной регистрации объектов недвижимости, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Александр Усильева, д.19, кп.72 7704759193				
Государственный регистратор					
полное наименование должности:		подпись:		Иосифова О.В.	
				компании, филиала	



Листов 2

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

Помещение			
Лист №1 Листов 2	Всего листов раздела 2:2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер: 86:10:0101025:1989			

1	Промышленность (производство)	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долявая собственность 86:10:0101025:1989-86/056/2018-3 11.08.2018.17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54 86:10:0101025:1989-86/056/2018-4 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 77061750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул. Вильямса, д.5, кстр.3 Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированное Федерацией службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007 Инициатора и доверителя в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
 регистратор

полное наименование акционера	подпись	инициалы, фамилия
		ИВЕРЧЕВ О.В.

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов вкладки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер: 86:10:0101025:1919			
5.	Сведения о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужд:	данное отсутствует	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данное отсутствует	

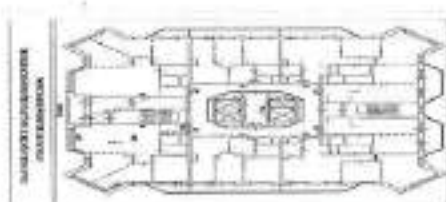



Государственный
 кадастровый регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	М.П. № _____
-------------------------------	---------	-------------------	--------------

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, кадастровых мест и этажей (планы этажей)

Помещение			
внп объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1919		
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1989		
Номер этажа (этажей): 1/0			
			
			
Масштаб 1:	Удостоверение: Государственный		
Подпись: Государственный	Подпись:	М.П.:	М.П.:
Подпись: Государственный	Подпись:	М.П.:	М.П.:



Исх. 210720/01

от «21» июля 2020 года

На ваш запрос сообщаем количественные и качественные характеристики 14 жилых помещений (квартир), входящих в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, 25:

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Ситуэт	Наличие балкона/лоджии
1	86:10:0101025:1644	14	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	78,3	Раздельный	Балкон
2	86:10:0101025:1662	32	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	100	Раздельный	Балкон
3	86:10:0101025:1670	40	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	100	Раздельный	Балкон
4	86:10:0101025:1686	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	100	Раздельный	Балкон
5	86:10:0101025:1687	57	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	100,8	Раздельный	Балкон
6	86:10:0101025:1710	80	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	100	Раздельный	Балкон
7	86:10:0101025:1734	104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	100	Раздельный	Балкон
8	86:10:0101025:1783	153	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	100,9	Раздельный	Балкон
9	86:10:0101025:2090	8	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	100,2	Раздельный	Балкон
10	86:10:0101025:2100	18	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	60,8	Раздельный	Балкон
11	86:10:0101025:2106	24	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	100,1	Раздельный	Балкон
12	86:10:0101025:2131	49	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	100,6	Раздельный	Балкон
13	86:10:0101025:2138	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	100	Раздельный	Балкон
14	86:10:0101025:1989	72	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	99,8	Раздельный	Балкон

Также, настоящим ООО «УК «ОРЕОЛ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра» сообщает о том, спрос на по данному описанию квартиры с июля 2018 г. снизился, количество обращений от потенциальных покупателей минимально, квартиры не продаются в планируемых объемах. Среди основных причин можно назвать «высокий» уровень цен на квартиры, которые наиболее популярны у покупателей и общую социально-экономическую ситуацию в регионе и стране.

Генеральный директор



Сухомин Д.В.