Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/24-163

от 06 декабря 2024 года

Оценка справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Техническое задание № 163 от «06» декабря 2024 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	06 декабря 2024 г.
Дата составления отчета:	06 декабря 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку 5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку 8
1.3. Сведения о заказчике оценки 9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили)трудовой договор 9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах 10
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России 10
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица 12
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку 13
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата 14
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки 14
1.12. Методология определения справедливой стоимости 15
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 19
2.1. Общие положения 19
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки 19
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки 22
2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации 32
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки 33
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки 33
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 34
3.1. Общие положения 34
3.2. Анализ рынка 34
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта 34
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты) 47
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений 51
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках 53
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 54
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости 66
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 68
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 70
5.1. Общие положения 70
5.2. Общие понятия оценки 70
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости 71
5.4. Согласование результатов оценки 77
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 78
6.1. Выбор подходов и методов оценки 78
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом 79
6.2.1. Общие положения 79
6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок 80
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом 90
6.3.1. Общие положения 90
6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов 93
6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом 104
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ 110
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ 111
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА 112
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ 121
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 131

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 2 из 232

Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
господину Сукманову Д.В.

«06» декабря 2024 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 163 от «06» декабря 2024 г. к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- помещения № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенного на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещения № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 (Сто сорок пять целых и восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенного на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещения № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 (Сто двадцать девять целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенного на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещения № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 (Сто сорок восемь целых и четыре десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенного на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещения № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 (Сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенного на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещения № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 (Сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенного на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещения № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 (Сто тридцать три целых восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенного на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8.

Оценка проведена по состоянию на 06 декабря 2024 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 3 из 232

закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «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». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, округлений и НДС, составляет:

59 738 400

***(Пятьдесят девять миллионов семьсот тридцать восемь тысяч четыреста)* рублей,**

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	6 164 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 294 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 591 400
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	9 450 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 443 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 171 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 625 000

2. Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

49 782 000

(Сорок девять миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 136 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 745 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 326 167
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 875 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 035 833
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 475 833
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 187 500

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 4 из 232

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 163 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристика объектов недвижимости, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие отделки	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	3 877 118,64
2	помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,80 (Сто сорок пять целых и восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	6 177 966,10
3	помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 (Сто двадцать девять целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	5 495 762,71
4	помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 (Сто сорок восемь целых и четыре десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	6 288 135,59
5	помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 (Сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	5 538 135,59
6	помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 (Сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	7 437 150,00
7	помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 (Сто тридцать три целых восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	5 669 491,52

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101071:121	есть	Договор аренды № 190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	86:12:0101071:85	есть	Договор аренды № 200218 от 18.02.2020 г. и ДС №1 от 17.05.2024	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	86:12:0101071:56	есть	Договор аренды № 210301/04-ХМ от 01.03.2021 г., ДС № 1 от 20.05.2021 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	86:12:0101071:132	есть	Договор аренды № 230420/05-ХМ от 20.04.2023 г. ДС № 1 от 01.04.2024 г., ДС № 2 от 09.07.2024 г	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 5 из 232

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
5	86:12:0101071:51	есть	Договор аренды № 240401/06-ХМ от 01.04.2024 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	86:12:0101071:75	есть	Договор аренды № 231101/08-ХМ от 01.11.2023г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «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».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 06.12.2024 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки: 06.12.2024 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 6 из 232

- 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 об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, 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.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 7 из 232

- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Техническим заданием. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике	**Маслова Антонина Викторовна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3322-20 от 27.03.2020 г. (регистрационный № 2121 от 27.03.2020 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 20.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035918-1 от 07 марта 2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №034481-3 от 07 ноября 2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034782-2 от 10 февраля 2023 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года.
Номер контактного телефона оценщика	+7 (926) 383-06-56
Почтовый адрес оценщика	142438, Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, ул. 3-я Полевая, д. 29.
Адрес электронной почты оценщика	antonina2821@mail.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 289/2024/СП134/765, выдан 06.08.2024 г. ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 23.08.2024 г. по 22.08.2025 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 8 из 232

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Юридический адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115280, город Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Местонахождение саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года
Место нахождения	117246, Россия, г.Москва, муниципальный округ Черемушки вн.тер.г., Научный пр-д, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королѐв, микрорайон Юбилейный, ул.Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 230005-035-000144, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 19.10.2023 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 9 из 232

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организациии квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.
Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.
По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:
1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 10 из 232

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО № XI) которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 11 из 232

1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,80 (Сто сорок пять целых и восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 (Сто двадцать девять целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 (Сто сорок восемь целых и четыре десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 (Сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 (Сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 (Сто тридцать три целых восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8.

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объект (объекты) оценки - Права на объекты оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки – данные об ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управлении	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101071:121	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	86:12:0101071:85	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	86:12:0101071:56	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	86:12:0101071:132	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
5	86:12:0101071:51	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	86:12:0101071:148	есть	нет	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	86:12:0101071:75	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 12 из 232

Объекты оценки не имеют каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога и ипотеки, кроме доверительного управления

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, приведен в табл. 4.

Таблица 4.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписки из ЕГРН	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
2	Кадастровые паспорта помещений	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
3	Технический паспорт на здание – многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко в Ханты-Мансийске от 14 июля 2014 г.	Представлены в Приложении 3 отчета	копия
4	Договоры аренды помещений и дополнительные соглашения к ним	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
5	Информационное письмо от 06.12.2024г	Представлены в Приложении 3 отчета	копия

Источник: 1. Данные Заказчика

Копии документов, указанных в табл. 4, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

Собственник объекта (объектов) оценки

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ОРЕОЛ».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

Основные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям и ограничениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения и ограничения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 13 из 232

инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;

- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Доходный подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Согласованная стоимость с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Стоимость обременения в виде договора аренды, руб. с учётом НДС	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС**, руб.
86:12:0101071:121	не использовался	6 652 100	5 172 000	6 164 000	0	6 164 000	5 136 667
86:12:0101071:85	не использовался	9 972 700	7 916 400	9 294 000	0	9 294 000	7 745 000
86:12:0101071:56	не использовался	9 001 200	7 138 800	8 387 000	-795 600	7 591 400	6 326 167
86:12:0101071:132	не использовался	10 135 700	8 058 000	9 450 000	0	9 450 000	7 875 000
86:12:0101071:51	не использовался	9 057 500	7 194 000	8 443 000	0	8 443 000	7 035 833
86:12:0101071:148	не использовался	10 876 800	8 737 200	10 171 000	0	10 171 000	8 475 833
86:12:0101071:75	не использовался	9 245 600	7 364 400	8 625 000	0	8 625 000	7 187 500
Итого						**59 738 400**	**49 782 000**

** - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»*

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «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».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 4), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 14 из 232

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для целей оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, достоверную, надежную, существенную и достаточную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

1.12. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 15 из 232

стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 16 из 232

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 17 из 232

отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 18 из 232

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта оценки.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,80 (Сто сорок пять целых и восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 (Сто двадцать девять целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 (Сто сорок восемь целых и четыре десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 (Сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 (Сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 (Сто тридцать три целых восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 19 из 232

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:12:0101071:121	3 877 118,64
86:12:0101071:85	6 177 966,10
86:12:0101071:56	5 495 762,71
86:12:0101071:132	6 288 135,59
86:12:0101071:51	5 538 135,59
86:12:0101071:148	7 437 150,00
86:12:0101071:75	5 669 491,52

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объект оценки имеет ограничения прав и обременения в виде *доверительного управления*, что подтверждается соответствующими записями в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на оцениваемый земельный участок.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 20 из 232

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога и ипотеки.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта 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.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности владельцев инвестиционных паёв ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога и ипотеки не учитывались по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

Аренда – передача недвижимого имущества во временное владение и пользование за плату.

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты имеют обременения в виде аренды - передача недвижимого имущества во временное владение и пользование за плату.

Сведения о заключенных договорах аренды представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Сведения о заключенных договорах аренды для оцениваемых помещений

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	28.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200218 от 18.02.2020 г. и ДС б/н от 17.05.2024 г	ООО «РВБ»	1003	145,8	154 770,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	бессрочно	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 г. и ДС №1 от 15.10.2019	ООО «Бионика»	1004	129,7	10 000,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.09.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.	ИП Шуляк В.О.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	19.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	240401/06-ХМ от 01.04.2024 г.	ООО "Хороший день"	1006	130,7	78 420,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	28.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 21 из 232

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
6	Договор аренды № 231101/08-ХМ от 01.11.2023	ИП Мошкова Л.А.	1008	133,8	115 068,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.08.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 4.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 22 из 232

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.9.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
86:12:0101071:121	нежилое помещение
86:12:0101071:85	нежилое помещение
86:12:0101071:56	нежилое помещение
86:12:0101071:132	нежилое помещение
86:12:0101071:51	нежилое помещение
86:12:0101071:148	нежилое помещение
86:12:0101071:75	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.;

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 23 из 232

- «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города, самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
86:12:0101071:121	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1002
86:12:0101071:85	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1003
86:12:0101071:56	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1004
86:12:0101071:132	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1005
86:12:0101071:51	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1006
86:12:0101071:148	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1007
86:12:0101071:75	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1008

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, представлено на фрагментах карты (рис. 1, 2).

Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 24 из 232

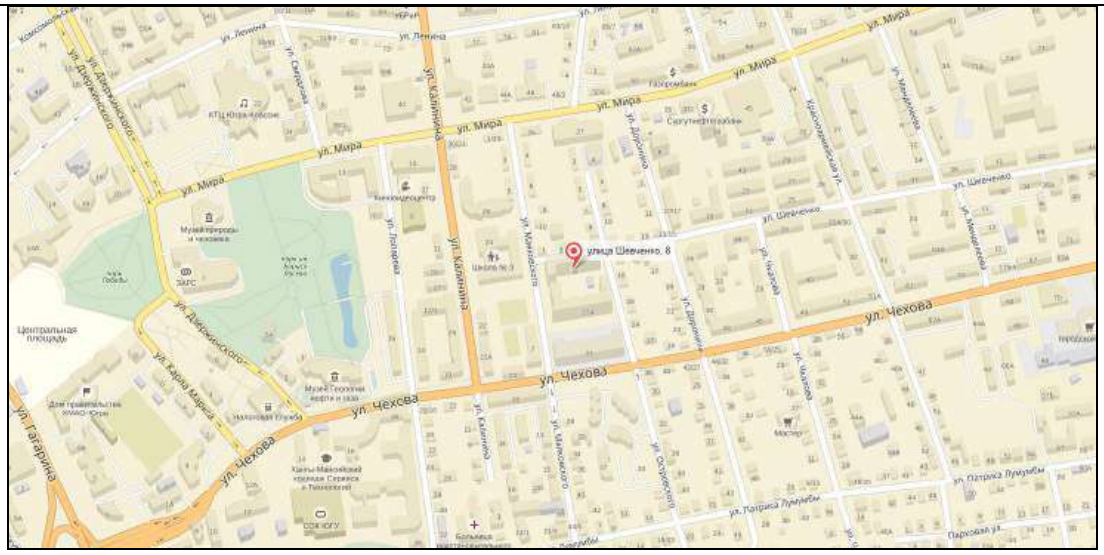


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в Задании на оценку	ТЗ №1	112,212	127 461,1	ТЗ №1

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

2. Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год

3. Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год

4. https://maps.yandex.ru/

5. https://admhmansy.ru/city/city_in_numbers.php?ysclid=m3q27v5agi83801812

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых объектов недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 10);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние, отделка люкс).

Назначение оцениваемых объектов недвижимости представлено в табл. 10.

Таблица 10.

Назначение оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости
86:12:0101071:121	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:85	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:56	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:132	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:51	офисно - торговые объекты свободного назначения

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 25 из 232

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости
86:12:0101071:148	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:75	офисно - торговые объекты свободного назначения

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
86:12:0101071:121	цоколь	91,5	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:85	цоколь	145,8	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:56	цоколь	129,7	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:132	цоколь	148,4	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:51	цоколь	130,7	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:148	цоколь	160,9	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:75	цоколь	133,8	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Внешний вид дома, в котором находятся оцениваемые объекты, а также вид оцениваемых помещений, представлен на фото 1 - 34.

Фото 1. Внешний вид здания

Фото 2. Внешний вид здания

Фото 3. Вид с улицы на пом. 1002

Фото 4. Помещение 1002

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 26 из 232

Фото 5. Помещение 1002

Фото 6. Помещение 1002

Фото 7. Вид с улицы на пом. 1003

Фото 8. Помещение 1003

Фото 9. Помещение 1003

Фото 10. Помещение 1003

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 27 из 232

Фото 11. Вид с улицы на пом. 1004

Фото 12. Помещение 1004

Фото 13. Помещение 1004

Фото 14. Помещение 1004

Фото 15. Помещение 1004

Фото 16. Помещение 1004

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 28 из 232

Фото 17. Вид с улицы на пом. 1005

Фото 18. Помещение 1005

Фото 19. Помещение 1005

Фото 20. Помещение 1005

Фото 21. Вид с улицы на пом. 1006

Фото 22. Помещение 1006

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 29 из 232

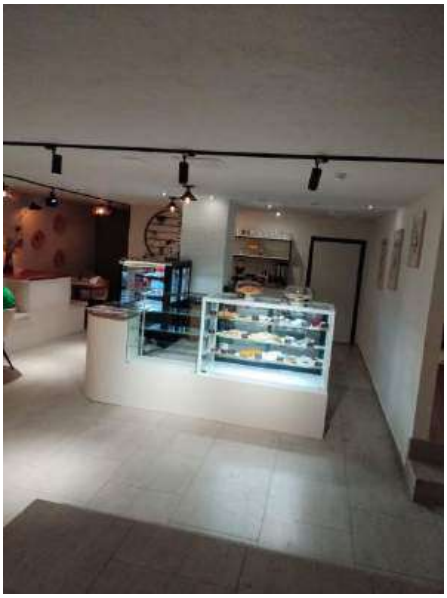


Фото 23. Помещение 1006

Фото 24. Помещение 1006

Фото 25. Вид с улицы на пом. 1007

Фото 26. Помещение 1007

Фото 27. Помещение 1007

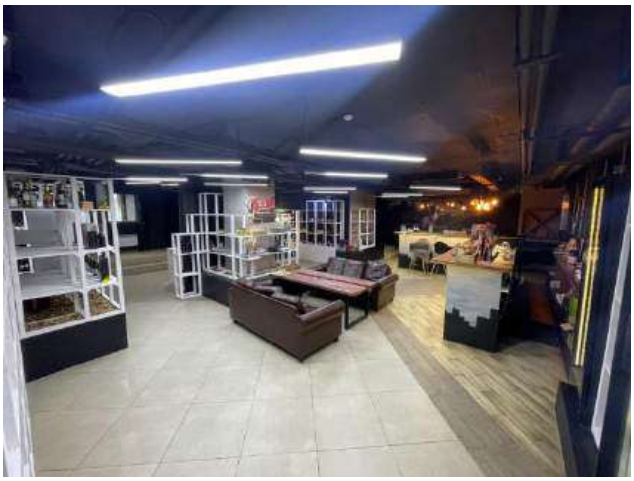


Фото 28. Помещение 1007

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 30 из 232

Фото 29. Помещение 1007

Фото 30. Помещение 1007

Фото 31. Вид с улицы на пом. 1008

Фото 32. Помещение 1008

Фото 33. Помещение 1008

Фото 34. Помещение 1008

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 31 из 232

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101071:121	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:85	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:56	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:132	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:51	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:148	н/д	н/д	н/д
86:12:0101071:75	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6

** в расходы собственника оцениваемых помещений вошли оплата налогов на имущество и оплата страхования объектов. Остальные расходы полностью оплачивает Арендатор помещений.*

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0101071:121	отсутствует
86:12:0101071:85	отсутствует
86:12:0101071:56	отсутствует
86:12:0101071:132	отсутствует
86:12:0101071:51	отсутствует
86:12:0101071:148	отсутствует
86:12:0101071:75	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 14).

Таблица 14.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
86:12:0101071:121	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:85	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:56	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:132	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:51	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:148	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:75	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 32 из 232

2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 33 из 232

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка

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

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения оцениваемого объекта на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Различные рынки оцениваемых объектов находятся под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 34 из 232

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2023г [2]

1. По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2023 года».

3. Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

[2] https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 35 из 232

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7[1]	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 / 7,3[2]	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6[3]	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата														
рублей	70 969[2]	-	-	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8[3]	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,8	-	-	-	3,7[4]	5,0[4]	2,0[4]	-0,6[4]	1,1[4]	-3,6[4]	-1,8[4]	2,0[4]	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3[4]	5,2[4]	4,4[4]	-1,0[4]	-0,1[4]	-4,2[4]	-0,7[4]	1,4[4]	3,3
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *Уточнение данных за 2022 г.*
[2] *В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.*
[3] *Январь–ноябрь 2023 г.*
[4] *Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.*

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 36 из 232

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ[1]

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**3,5**	**4,1**	**2,7**	**4,5**	**5,3**	**5,4**	**5,7**	**-1,4**	**0,7**	**-1,3**	**-0,2**	**-1,4**	**6,3**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,3**	**-0,7**	**-1,1**	**-0,7**	**-0,3**	**-1,3**	**0,5**	**-3,6**	**1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-0,3**	**8,1**	**4,2**
добыча угля	1,1	-2,9	-6,6	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	**7,5**	**7,8**	**5,1**	**8,9**	**10,0**	**10,8**	**10,5**	**0,5**	**0,3**	**-1,3**	**-0,4**	**-2,4**	**6,4**	**7,4**
пищевая промышленность	**4,6**	**3,1**	**1,9**	**3,1**	**4,1**	**6,3**	**5,7**	**4,0**	**1,6**	**1,5**	**0,0**	**0,2**	**4,9**	**4,6**
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6	2,3
лёгкая промышленность	**4,3**	**4,4**	**3,8**	**5,0**	**4,5**	**6,8**	**5,4**	**0,8**	**4,5**	**7,8**	**5,0**	**-0,3**	**5,8**	**11,6**
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-0,4**	**7,2**	**9,4**	**6,1**	**6,2**	**3,9**	**-1,2**	**-10,1**	**-2,0**	**-8,3**	**-5,8**	**-1,3**	**8,7**	**10,5**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,9
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**2,6**	**-1,0**	**-1,5**	**0,3**	**-1,9**	**0,8**	**8,3**	**2,9**	**-0,6**	**-0,2**	**0,7**	**-5,6**	**2,8**	**3,6**
химический комплекс	**5,0**	**9,4**	**7,3**	**10,0**	**11,1**	**9,0**	**7,6**	**-4,8**	**-0,3**	**-6,8**	**-1,2**	**0,7**	**8,3**	**8,7**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**2,6**	**5,2**	**3,3**	**6,5**	**5,5**	**4,9**	**4,0**	**-5,6**	**3,9**	**-3,3**	**1,3**	**5,7**	**15,7**	**9,3**
металлургический комплекс	**9,3**	**6,5**	**2,8**	**7,1**	**10,9**	**10,4**	**14,9**	**6,6**	**2,7**	**1,3**	**4,8**	**-2,8**	**8,4**	**4,1**
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8	11,6
машиностроительный комплекс	**21,1**	**20,4**	**9,5**	**29,1**	**28,2**	**38,5**	**32,6**	**3,8**	**-5,9**	**-6,9**	**-9,9**	**-8,9**	**3,5**	**11,8**
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
прочие производства	**6,6**	**7,7**	**9,1**	**1,1**	**12,3**	**18,4**	**5,9**	**-5,0**	**0,0**	**-1,7**	**-5,9**	**0,9**	**8,4**	**4,3**
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8	17,7
прочие готовые изделия	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,2**	**0,6**	**1,6**	**-0,7**	**1,0**	**0,4**	**0,1**	**-0,4**	**0,5**	**0,6**	**-0,2**	**1,9**	**-0,1**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-2,5**	**2,7**	**5,4**	**1,1**	**1,2**	**1,5**	**-3,3**	**-10,7**	**-3,2**	**-6,1**	**-7,4**	**-6,0**	**8,4**	**12,6**

[1] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и 2023 г.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
** С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	84,7	92,7	90,8	90,6	94,1	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	16,0	16,0	16,0	15,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам	8,2	8,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	8,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	26,3	27,2	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,0	23,0	23,0	24,3	22,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 37 из 232

2. Динамика промышленного производства. Итоги 2023 г[3]

1. Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

3. В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

3.1. Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%.

Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г).

3.2. Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

3.3. По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%.

3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

4. Динамика производства добывающая промышленность по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности околонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

3. О текущей ситуации в Российской экономике на 27 ноября 2024[4]г.

За неделю с 19 по 25 ноября 2024 года потребительская инфляция составила 0,36%.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен снизились до 0,66%: на плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 3,80%, на остальные продукты питания – до 0,32%.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,15%: снизились темпы роста цен на легковые автомобили, сохранилось снижение цен на электро- и бытовые приборы.

В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,17% при удешевлении услуг гостиниц и санаториев.

Потребительская инфляция с 19 по 25 ноября.

1. За неделю с 19 по 25 ноября 2024 года инфляция составила 0,36%.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,66%. Темпы роста цен на плодоовощную продукцию снизились до 3,80% при снижении темпов роста цен на картофель, огурцы, помидоры, а также некоторые овощи борщевого набора. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен снизились до 0,32%. На говядину темпы роста цен

[3] *https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cb1eff322eceef54c4538/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2023_goda.pdf*
[4] *https://www.economy.gov.ru/material/file/3483e093c4098c0091f320d428db394f/o_tekushchey_cenovoy_situacii_27_noyabrya_2024_goda.pdf*

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 38 из 232

снизились до 0,08%. Продолжил дешеветь сахар. Динамика цен на молоко и молочную продукцию составила 0,88%, на хлеб и хлебобулочные изделия – 0,43%.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,15%. Снизились темпы роста цен на легковые автомобили (0,04%), ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,17%). На медикаменты цены изменились на 0,28%, на строительные материалы – на 0,27%. Темпы роста цен на бензин составили 0,35%, на дизельное топливо темпы роста цен снизились (0,49%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен снизились до 0,17%. Снизились цены на услуги санаториев (-0,45%), ускорилось удешевление услуг гостиниц (-0,26%). Темпы роста цен на бытовые услуги составили 0,44%.

Мировые рынки

5. В период с 19 по 25 ноября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 2,3% (+1,5% неделей ранее). В годовом выражении в ноябре продовольственные товары подешевели на 4,1% г/г.

После роста неделей ранее снизились цены на пшеницу в США (-2,1%) и Франции (-2,7%), кукурузу (-1,1%), белый сахар (-3,7%), сахар-сырец (-4,0%), соевые бобы (-1,3%), а стоимость говядины (+0,5%) продолжила расти. Отмечается продолжение сокращения цены на соевое масло (-8,0%). Выросла цена на свинину (+3,0%) после снижения неделей ранее. Стоимость пальмового масла не изменилась относительно цены, сложившейся на прошлой неделе.

6. На мировом рынке удобрений цены как смешанных, так и азотных удобрений сохранились на уровне цен прошлой недели (стабилизация и -1,9% неделей ранее соответственно). В годовом выражении в ноябре цены на удобрения выросли на 1,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика изменения цен отсутствовала. Котировки варьировались в диапазоне от -2,1% до +1,9% (от -1,5% до -0,7% неделей ранее). Продолжили снижаться котировки на металлолом (-2,1%) и арматуру (-0,4%). После сокращения неделей ранее выросли цены на железную руду (+1,9%) и металлопрокат (+0,6%). В годовом выражении в ноябре цены на черные металлы снизились на 7,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 0,6% (стабилизация неделей ранее) в связи с увеличением стоимости никеля (+2,4%) на фоне снижения цены на медь (-0,7%) и стабилизации цены на алюминий. В годовом выражении в ноябре цены на цветные металлы выросли на 7,4% г/г.

4. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 2023 год [5].

За 2023 год ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-октябрь 2023 года составляет 48 038,1 млн рублей или 139,2 % к 2022 году (34 520,5 млн руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 28,1 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за 2023 год характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 3 251,1 тонны;
- кондитерские изделия – 157,1 тонн;
- производство шоколада и мармелада – 39,3 тонны или 256,9 % к 2022 году (15,9 тонны);
- производство рыбной продукции – 434,9 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 260,5 тонны;
- производство напитков – 2 141 тыс. полулитров;

Сельское хозяйство

За 2023 год произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 24 248,9 тыс. рублей или 106,8 % к 2022 году (22 711,24 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства, за 2023 год хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 110,5 тонны молока (2022 год – 110 тонн), что в действующих ценах составляет 9 392,5 тыс. рублей

[5] https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202023%20год.docx

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 39 из 232

(2022 год – 9 020 тыс. рублей);
- 56,6 тонны мяса в живом весе (2022 год – 53 тонны), что в действующих ценах составляет 14 472,4 тыс. рублей (2022 год – 13 377,24 тыс. рублей).

Ввод жилья

За 2023 год объем ввода жилья составляет 130,8 тыс. кв. м, из них: многоквартирные жилые дома – 86,7 тыс. кв. м, индивидуальное жилищное строительство – 44,1 тыс. кв. м.

Малое предпринимательство

На 01.01.2024 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 094 единиц, в том числе:

- 1 289 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 805 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с 2022 годом увеличилось в 1,5 раза и составляет 5 866 граждан (2022 год – 4 035 граждан).

Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.01.2024 функционирует 470 объектов розничной торговли: 13 торговых домов, 170 продовольственных и 215 непродовольственных магазинов, 44 объектов мелкорозничной торговой сети.

Услуги общественного питания в городе предоставляли 187 предприятий на 8 839 посадочных мест, в том числе 159 предприятий общедоступной сети на 5 319 посадочных мест.

На территории города функционирует 315 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

В 2023 году в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различной формы собственности (за 2022 год – 37), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 34 частных предприятия (одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.01.2024 составляет 2 920 тыс. кв. м.

В 2023 году в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» выполнены работы по благоустройству дворовой территории по ул. Осенняя в районе домов №1,3,5 площадью 3 669 кв. м. Кассовое исполнение 100 % - 19 259,8 тыс. рублей, в том числе:

Выполненные работы по благоустройству включают: асфальтирование проездов, установка бортовых камней, ремонт тротуаров, устройство двух детских игровых площадок с травмобезопасным покрытием, озеленение, установку газонного ограждения, монтаж МАФ.

Исполнение бюджета города

В 2023 году в бюджет города поступили доходы в сумме 15 170,4 млн рублей, установленный план выполнен на 100,8 %. Расходы бюджета составили 15 300,6 млн рублей. По отношению к предыдущему финансовому году доходы городского бюджета возросли на 24 %. Приоритетное место в структуре бюджета занимают муниципальные программы социальной направленности. Их доля в 2023 году составила 74 % расходов бюджета города, или 11 261,7 млн рублей. Расходы на реализацию программных мероприятий в сфере развития отраслей экономики составили 1 562,7 млн рублей, или 10 %. На реализацию программ в жилищно-коммунальной сфере направлено 1 449,3 млн рублей, или 9 % расходной части бюджета. Доля расходов муниципальных программ по иным направлениям составляет 7 % или 1 026,9 млн рублей.

Исполнение финансирования программ за 2023 год составляет 15 300 639,1 тыс. рублей или 99,4 % от годового плана, в том числе:

- 5 829 305,2 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 98,9 % от годового плана;
- 9 236 282,5 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 99,7 % от годового плана;
- 235 051,4 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 99,7 % от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.01.2024 составляет 122 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,17 % от экономически активного населения.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 40 из 232

Коэффициент напряженности составляет 0,21 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.01.2024 составляет 73 910 человек.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.10.2023 составляет 111 218 человек или 101,7 % к 01.10.2022 (109 374 чел.).

Среднегодовая численность населения составляет 110 482 человек или 101,3 % к 01.10.2022 (109 054 чел.).

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2024:

- денежные доходы на душу населения составляют 65 861,4 руб. или 109,2 % к 2022 году (60 294,8 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 29 726,93 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 30 653,13 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2024 год – 17 629 руб.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.10.2023 составляет 112 910,3 руб. или 115,8 % к аналогичному периоду 2022 года – 97 528,5 руб.

4.1. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-сентябрь 2024 года[6]

За январь-сентябрь 2024 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-август 2024 года составляет 42 416,8 млн рублей или 116,2 % к январю-августу 2023 года (36 492,1 млн рублей).

Доля объемов производства предприятий, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений составляет – 25,8 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-сентябрь 2024 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 100,8 тонны;
- кондитерские изделия – 108,8 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных –198,9 тонны;
- производство напитков – 1 672,4 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 32,5 тонны.

Сельское хозяйство

За январь-сентябрь 2024 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 15 750,6 тыс. рублей.

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-сентябрь 2024 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 111,8 тонны молока (2023 год – 109,6 тонны), что в действующих ценах составляет 9 503 тыс. рублей;
- 23,83 тонны мяса в живом весе (2023 год – 22,7 тонны), что в действующих ценах составляет 6 049,1 тыс. рублей.

Ввод жилья

За январь-сентябрь 2024 года объем ввода жилья составляет 58,9 тыс. кв. м.

Малое предпринимательство

На 01.10.2024 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 121 единица, в том числе:

- 1 234 – малых и средних предприятия, включая микропредприятия;
- 2 887 – индивидуальных предпринимателей.

[6] https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-сентябрь%202024%20год.docx

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 41 из 232

По данным Федеральной налоговой службы, по состоянию на 01.10.2024 число самозанятых по сравнению с аналогичным периодом 2023 года увеличилось в 1,4 раза и составило 7 258 граждан (на 01.10.2023 – 5 376 граждан).

Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.10.2024 функционирует 431 объект розничной торговли: 13 торговых домов, 167 продовольственных и 207 непродовольственных магазинов, предусмотрены 44 места для размещения объектов нестационарной торговой сети.

Услуги общественного питания в городе предоставляли 194 предприятия на 9 176 посадочных мест, в том числе 165 предприятий общедоступной сети на 5 404 посадочных места. На территории города функционирует 309 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

В январе-сентябре 2024 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 36 предприятий различной формы собственности (январь-сентябрь 2023 года – 36), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

- 33 частных предприятия (одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2024 составляет 2,9 млн кв. м.

Исполнение бюджета города

В январе-сентябре 2024 года в бюджет города поступили доходы в сумме 9 670,2 млн рублей или 113,2 % к январю-сентябрю 2023 года (8 545,2 млн рублей). Расходы бюджета города за январь-сентябрь 2024 года составляют 9 593,1 млн рублей, или 113,3 % к уровню 2023 года (8 464,4 млн рублей).

Запланированный в 2024 году объем финансирования составляет 15 479,7 млн рублей, в том числе по источникам финансирования:

– 6 503,5 млн рублей – средства городского бюджета;
– 8 704,0 млн рублей – средства окружного бюджета;
– 272,2 млн рублей – средства федерального бюджета.

Исполнение финансирования программ за январь-сентябрь 2024 года составляет 9 593,1 млн рублей или 62 % от годового плана, в том числе:

– 4 463,6 млн рублей исполнение средств городского бюджета или 68,6 % от годового плана;
– 4 938,2 млн рублей исполнение средств окружного бюджета или 56,7 % от годового плана;
– 191,3 млн рублей исполнение средств федерального бюджета или 70,3 % от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.10.2024, составляет 80 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,11 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,12 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.08.2024 составляет 75 124 человека.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.08.2024 составляет 112 651 человек или 101,7 % к 01.08.2023 (110 779 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 112 212 человек или 101,8 % к 01.08.2023 (110 262 человек).

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2024:

- денежные доходы на душу населения составляют 76 649,67 рубля или 120 % к январю-сентябрю 2023 года (63 897,7 рубля);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 30 296,29 рубля,

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 42 из 232

– прожиточный минимум на одного пенсионера на 2024 год – 17 629 рубля.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.08.2024 составляет 127 461,1 рубля или 110,4 % к аналогичному периоду 2023 года – 115 462 рубля.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[7]

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

[7] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20октябрь.pdf

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 43 из 232

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки, выдаваемой на общих основаниях, предположительно частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда. Считаем, что на фоне коррекции цен первичного рынка, связанной с сокращением субсидирования льготных ставок кредитования, вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки), а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой, хранением.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных и региональных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Попрежнему востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 44 из 232

жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,
4. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2024 года..

6. Анализ тенденций рынка.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 45 из 232

первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».

- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка).

В качестве источников информации для анализа рынка земельных участков, как правило, используются данные из открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и база объявлений по продаже объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета был проведен анализ рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск с использованием открытых источников информации (данных организаций, занимающихся операциями с недвижимостью), таких как:

- www.irn.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 46 из 232

- http://ivanickiy-partners.ru
- http://salair86.ru/
- http://33metra.pro/
- http://com-hmao.com
- http://surgut.etagi.com
- http://anrits.com/
- http://dom-surgut.ru и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- Knight Frank;
- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobylko;
- Prime City Properties;
- Colliers International;
- RWAY и др.

Данный анализ показал, что в аналитических материалах, размещенных на вышеуказанных сайтах, отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск (в открытых источниках информации (сети Интернет) представлены только анализы рынка квартир и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке земельных участков в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

Рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений на продажу участков под жилищную, коммерческую и промышленную застройку. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу земельных участков, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов.

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С.,

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 47 из 232

Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 48 из 232

предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр
типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
тип объектов недвижимости	встроенные помещения
этаж расположения	цокольный этаж, 1-й этаж
общая площадь	до 300 кв.м.
техническое состояние здания	хорошее состояние
состояние отделки	не локализовалось

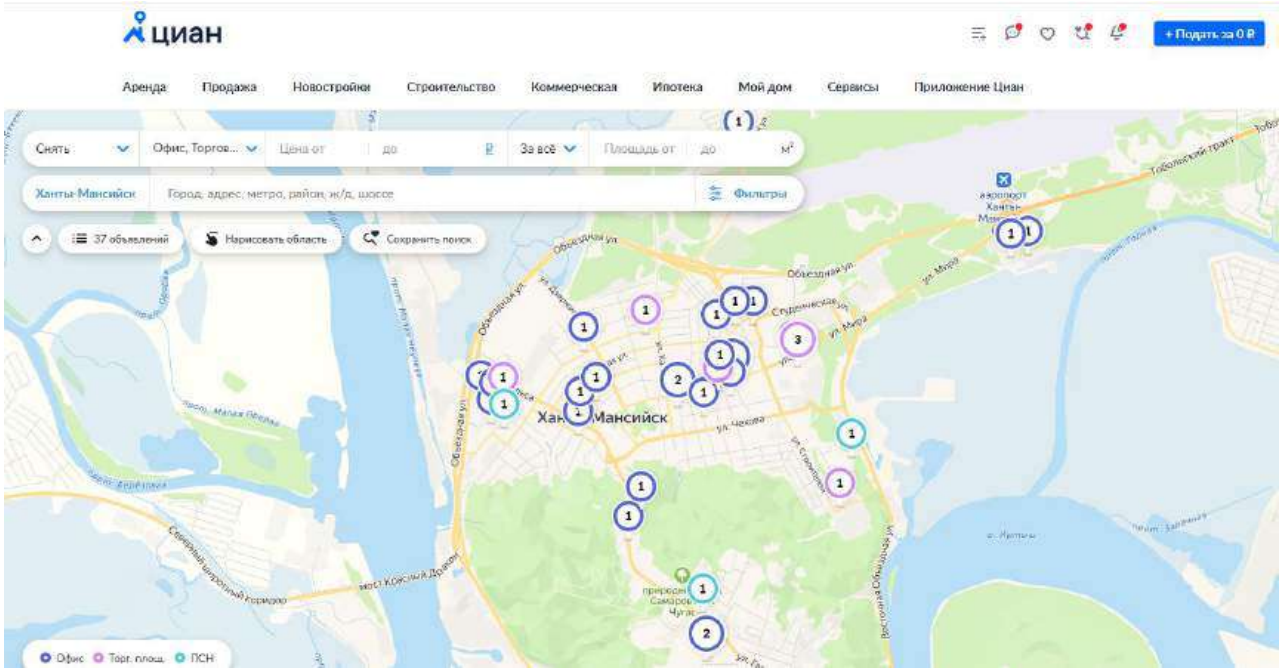
Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации.

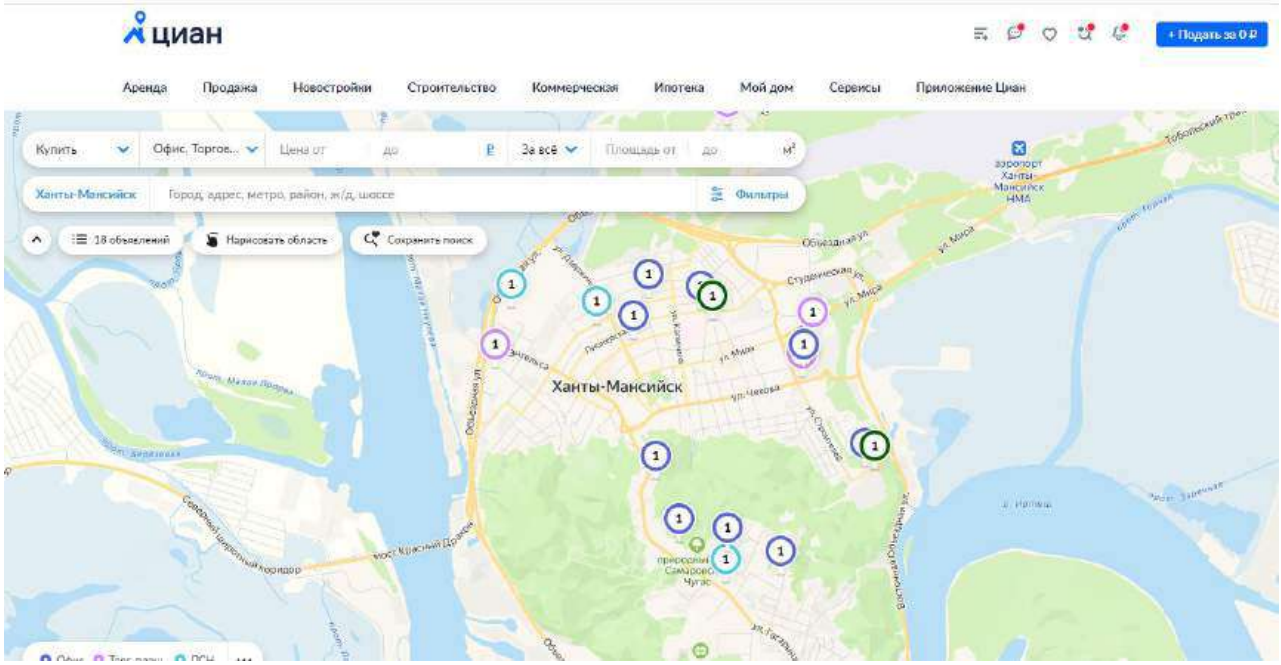
По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже и аренде помещений,

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 49 из 232

сопоставимых с Объектами оценки:



Источник:
https://hmao.cian.ru/map/?deal_type=rent&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&region=5041&zoom=14&center=61.014034170982654,69.02785151200315



Источник:
https://hmao.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&region=5041&zoom=13&center=61.01059124149398,69.03662461733815

Таким образом, рынок продажи и аренды помещений в районе расположения Объектов оценки развит. В качестве объектов анализа рассматривались объекты, удовлетворяющих указанным в табл.16 правилам отбора

В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 50 из 232

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, предлагаемые к продаже, имущественные права на которые являются правом собственности, при этом, все объекты анализа сданы в аренду, т.е. продаются с арендным бизнесом.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – табл. 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93А
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Конева
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Уральская
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пионерская
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Гагарина, 35

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты	ТЗ № 1	105,995	54 555	ТЗ № 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	228,4	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	167,5	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	200	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	62,7	хорошее состояние	среднее состояние

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 51 из 232

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	183,9	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	117,9	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	100	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	194	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операц. расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты	Отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Все объекты	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	14 500 000	63 485
Объект анализа 2	21 700 000	129 552
Объект анализа 3	16 000 000	80 000
Объект анализа 4	5 500 000	87 719
Объект анализа 5	11 000 000	59 815
Объект анализа 6	8 200 000	69 550
Объект анализа 7	9 800 000	98 000
Объект анализа 8	25 000 000	128 866
	мин	59 815
	макс	129 552
	среднее	89 623
	медиана	83 860
	стандартное отклонение	27 452

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 59 815 руб./кв. м до 129 552 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 52 из 232

3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений арендных ставок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений арендных ставок.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения об аренде объектов недвижимости (офисных и торговых помещений свободного назначения, расположенных на нижних этажах многоквартирных жилых домов) в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В своих исследованиях рынка аренды недвижимости Оценщик пользовался информацией по аренде офисных и торговых помещений, находящихся в непосредственной близости со зданием, в котором расположены оцениваемые помещения, размещенными в сети Интернет частными лицами (собственниками), а также организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

В процессе исследования были выявлены предложения по аренде офисных и торговых помещений свободного назначения, расположенных на нижних этажах многоквартирных жилых домов, находящихся в одном районе с оцениваемыми помещениями, представленные в табл. 25.

В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 25.

Анализ арендных ставок

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв.м./мес.	Примечание
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 22	1	229	1 092	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93А	1	80	1 100	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 27	1	79,5	755	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93А	1	167,3	1 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	1	196,8	813	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93А	1	100	800	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 28	1	124,9	801	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	1	117,9	696	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	1	146	1 096	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к аренде объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 696 руб./кв.м./мес. до 1 100 руб./кв.м./мес. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 53 из 232

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

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- рост цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- рост арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона спрос превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона спрос превышает объем предложений (фиксируется рост цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 26).

Таблица 26.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. http://www.ocenchik.ru/docs/268.html

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

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

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 54 из 232

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В общем случае учет влияния изменения указанных факторов на стоимостные показатели может производиться с использование расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 оферт идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых оферт представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

1. Исследование влияния типовых факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где: $U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

$$V_{выборки} = (5 \div 8) * (n + k)$$

где: n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 27.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 55 из 232

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для коммерческих помещений

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесо-образности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	*г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8*	*представлен в табл. 17*	*Отличия не существенные, корректировка не требуется*	*Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах области	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	*112,078*	*112,078*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	*113 222,3*	*113 222,3*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Физические характеристики:					
- класс объекта	*офисно - торговые объекты свободного назначения*	*офисно - торговые объекты свободного назначения*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- тип объекта	*встроенные помещения*	*встроенные помещения*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- этаж расположения объекта	*цокольный*	*цокольный и 1*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- общая площадь, кв. м	*от 91,5 до 160,9*	*от 62,7 до 228,4*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 56 из 232

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесо-образности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- техническое состояние здания	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- состояние отделки	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Экономические характеристики	представлены в табл. 12	нет данных	*Отличия выявить невозможно*	*Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 27 показывают, что при проведении настоящей оценки следует рассмотреть необходимость введения корректировки по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь (физическая характеристика).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено в связи с ограниченным объёмом данных.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 57 из 232

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости,

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,95	0,86	0,88	0,86	0,82
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92

01.10.2024

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 58 из 232

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 30 и 31.

Таблица 30.

Корректирующие коэффициенты для офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.99.

Таблица 31.

Корректирующие коэффициенты для торговой недвижимости по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,45	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,74	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,60	0,66
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.100.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 32.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 32 и 33.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 59 из 232

Таблица 32.

Корректирующие коэффициенты для офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.158.

Таблица 33.

Корректирующие коэффициенты для торговой недвижимости по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,75	0,80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.152.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдели объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект, состояние отдели объекта.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 34 и 35.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 60 из 232

Таблица 34.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.360.

Таблица 35.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,93	0,98

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.348.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,88	0,82
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,01	0,97
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,97	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,98
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,06	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,98
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,99	0,95
	Б. При аренде объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,01	0,97
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,92	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,05	1,02
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,03	0,98
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	0,99	0,95

Источник: 1. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

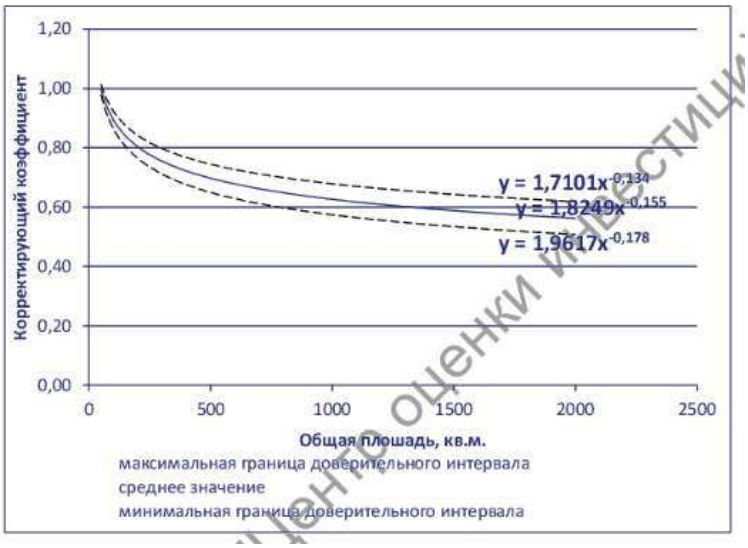
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 61 из 232

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены ниже.

города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.333.

Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.235.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 62 из 232

Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.321.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.323.

Наличие отдельного входа

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа представлены в табл. 36 и 37.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 63 из 232

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа для офисных объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.393.

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа для торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,92	0,90	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,96	0,93	0,99

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.410.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 38 и 39.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты, для офисной недвижимости и сходных типов объектов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,79	0,77	0,80
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,61	0,58	0,64
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,62	0,59	0,65

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.443.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 64 из 232

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты, для торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,61	0,68
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,61	0,68

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.433.

Состояние отделки объекта недвижимости

Величины корректировок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости представлены в табл. 40 - 41.

Таблица 40.

Данные о стоимости работ в зависимости от типа отделки объекта недвижимости (для офисной недвижимости и сходных типов объектов)

Таблица 392. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-4100	-6100	-8300	-14700
	Косметический	4100	0	-2000	-4200	-10600
	Эконом	6100	2000	0	-2200	-8600
	Стандарт	8300	4200	2200	0	-6400
	Премиум	14700	10600	8600	6400	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.500.

Таблица 41.

Данные о стоимости работ в зависимости от типа отделки объекта недвижимости (для торговой недвижимости)

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-4800	-6100	-8600	-15200
	Косметический	4800	0	-1300	-3800	-10400
	Эконом	6100	1300	0	-2500	-9100
	Стандарт	8600	3800	2500	0	-6600
	Премиум	15200	10400	9100	6600	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.488.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 65 из 232

влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: ограниченность доступа к объекту.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисной недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисной недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,84	0,82	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,82	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.294.

3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Ханты-Мансийск за 2022г, а также за предшествующий ретроспективный период. Рынок коммерческой недвижимости в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу коммерческих объектов, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 66 из 232

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность офисных и торговых помещений и зданий в регионе может быть оценена в диапазоне «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем в 9 месяцев для офисных и 7 месяцев для торговых зданий и помещений.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	4	20	9	7	8	14
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	7	23	12	9	11	19
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	22	10	7	9	16
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	3	16	7	5	7	11
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	6	5	6	10
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	6	16	9	7	9	15
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	13	6	4	6	9
20	**Базы отдыха, санатории**	7	19	11	8	11	18
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	16	8	6	8	13
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	11	5	4	5	8
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Источник: 1. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3588-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda

6. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 67 из 232

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- правомочность (законодательная разрешенность) - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объектов оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком нежилой (коммерческой) недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для оцениваемых объектов способов использования.

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагает использование оцениваемых объектов как встроенных помещений офисного-торгового назначения.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты оценки, оцениваемые помещения представляет собой нежилые помещения.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 68 из 232

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше, показывает, что нежилые помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов следует рассматривать использование в качестве помещений нежилого назначения.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 69 из 232

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов,

условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то,

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 70 из 232

какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V). Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе 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 объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять 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;

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 71 из 232

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

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 72 из 232

величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 73 из 232

- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V). Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 74 из 232

оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 75 из 232

(то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V). Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 76 из 232

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 77 из 232

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 43.

Таблица 43.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета	Сравнительный (рыночный) подход используется, в

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 78 из 232

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
и другие методы)	и т.д.).	ряда поправок	рамках
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтирования денежных потоков	В Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод прямой капитализации) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода применяется метод капитализации дохода
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемым объектам. На основании имеющийся информации, представляется возможным провести расчет методом капитализации. Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки, используются:

- сравнительный подход, в рамках которого применяются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок);
- доходный подход, в рамках которого применяется метод капитализации дохода.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 79 из 232

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) 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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).

2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).

3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).

5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).

7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где: C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Выбор объектов-аналогов

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

При выборе объектов-аналогов Оценщик рассматривал наиболее сопоставимые с оцениваемыми помещениями аналоги с отделкой, при этом учитывались рекомендуемое на практике количество аналогов (от 3 до 5) и принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью. Таким образом, из объектов с отделкой были отобраны объекты с наименьшей удельной стоимостью. Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	цоколь	228,4	14 500 000	63 485
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	1	200	16 000 000	80 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	цоколь	62,7	5 500 000	87 719
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	цоколь	183,9	11 000 000	59 815

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 80 из 232

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	цоколь	117,9	8 200 000	69 550

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;
   - численность населения населенного пункта;
   - средняя заработная плата в населенном пункте;
   - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
   - класс объекта;
   - тип объекта;
   - этаж расположения объекта;
   - общая площадь;
   - техническое состояние здания;
   - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 45.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 81 из 232

Таблица 45.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	*г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8*	*представлен в табл. 17*	*Отличия не существенные, корректировка не требуется*	*Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах области	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	*112,078*	*112,078*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	*113 222,3*	*113 222,3*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Физические характеристики:					
- класс объекта	*офисно - торговые объекты свободного назначения*	*офисно - торговые объекты свободного назначения*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- тип объекта	*встроенные помещения*	*встроенные помещения*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- этаж расположения объекта	*цокольный*	*цокольный и 1*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- общая площадь, кв. м	*от 91,5 до 160,9*	*от 62,7 до 228,4*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 82 из 232

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- техническое состояние здания	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- состояние отделки	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Экономические характеристики	представлены в табл. 12	нет данных	*Отличия выявить невозможно*	*Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части этажа расположения);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений). Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 83 из 232

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным рассматривать минимальные скидки на торг ввиду расположения оцениваемых помещений в центральной части города. Таким образом, в расчётах применялась скидка на торг в размере 3,5% со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

В общем случае этаж расположения объекта влияет на показатели удельной стоимости объекта недвижимости.

Значение поправки на физические характеристики (в части этажа расположения) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{К_{оц}}{К_{оа}} - 1 \right) * 100\%$$

где: $К_{оц}$ - среднее значение коэффициента изменения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от этажа расположения при продаже;

$К_{оа}$ - среднее значение коэффициента изменения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения при продаже.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 47.

Таблица 47.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,90	0,92
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,01	0,97
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,97	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,98
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,98

Источник: 1. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

Оценщик считает необходимым отметить тот факт, что по документам оцениваемые помещения расположены на цокольном этаже жилого дома, но при этом уровень пола оцениваемых помещений расположен на уровне земли.

В общей терминологии - цокольный этаж является помещением частично заглубленным, а именно заглубленным ниже планировочной отметки земли менее чем наполовину.

В данном случае, по мнению оценщика, указание в документах того, что объекты расположены в цокольном этаже жилого дома, вызвано тем, что участок, на котором расположен жилой дом, имеет перепады высот (см. фото 35, 36). В связи с этим, сторона дома противоположная ул. Шевченко, начинается с 1 (первого) этажа, а сторона дома, выходящая на ул. Шевченко, начинается с цокольного этажа, который по факту является полноценным этажом.

Фото 35 Общий вид оцениваемых помещений.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 84 из 232

Фото 36 Общий вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения

Также следует отметить, что диапазон корректировок для офисных помещений при переходе от 1-го этажа к цокольному включает 1 (от 0,92 до 1,02). Это свидетельствует о том, что на рынке достоверно не определено снижение удельной стоимости помещения на цокольном этаже по сравнению с помещениями 1-го этажа.

Поскольку оцениваемые помещения могут быть использованы и как торговые, и как офисные, нельзя утверждать, что помещения цокольного этажа будут дешевле по удельной стоимости, чем помещения 1-го этажа.

Учитывая всё вышесказанное, Оценщик считает нецелесообразным применять корректировку на расположение в здании в рамках данного подхода, т.к. использованы объекты, расположенные на 1-ом или цокольном этаже.

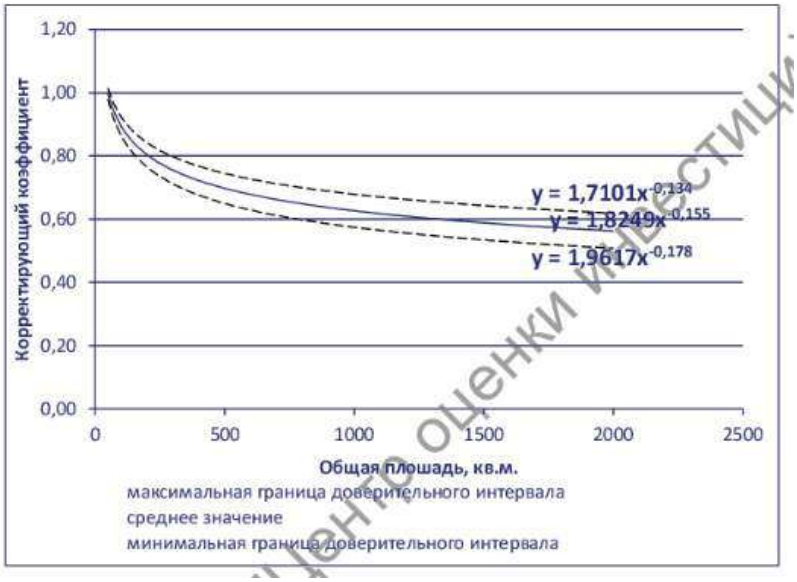
Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта. Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

Ниже представлены функции отражающие данную зависимость:

города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.333.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 85 из 232

Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.321.

Изменении цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается вышеприведенной функцией, при этом корректировка может быть определена по следующей формуле:

$$П = (Yоб.оц. / Yан. – 1) * 100\%,$$

где

Yоб.оц – значение функции для оцениваемого помещения;

Yан. – значение функции для помещения-аналога;

что также равноценно формуле:

$$П = [(Sоб.оц. / Sан.)^{k} – 1] * 100\%,$$

где

Sоб.оц – значение функции для оцениваемого помещения;

Sан. – значение функции для помещения-аналога;

k – коэффициент торможения, который равен -0,155 для объектов офисного назначение и -0,101 для объектов торгового назначения в соответствии с вышеприведенными функциями.

Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения могут быть использованы и в качестве офисных, и в качестве торговых, Оценщик считает целесообразным использовать среднее геометрическое из вышеприведенных коэффициентов торможения для проведений корректировки на площадь, т.е. коэффициент торможения в размере -0,125.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент К = (Sоб.оц. / Sан.)$^{-0,131}$	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	228,4	1,121	12,1
Объект-аналог 2	91,5	200	1,103	10,3
Объект-аналог 3	91,5	62,7	0,954	-4,6
Объект-аналог 4	91,5	183,9	1,091	9,1
Объект-аналог 5	91,5	117,9	1,032	3,2
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	228,4	1,058	5,8
Объект-аналог 2	145,8	200	1,04	4,0

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 86 из 232

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент К = (Sоб.оц. / Sан.)$^{-0,131}$	Поправка, %
Объект-аналог 3	145,8	62,7	0,9	-10,0
Объект-аналог 4	145,8	183,9	1,029	2,9
Объект-аналог 5	145,8	117,9	0,974	-2,6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	228,4	1,073	7,3
Объект-аналог 2	129,7	200	1,056	5,6
Объект-аналог 3	129,7	62,7	0,913	-8,7
Объект-аналог 4	129,7	183,9	1,045	4,5
Объект-аналог 5	129,7	117,9	0,988	-1,2
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	228,4	1,055	5,5
Объект-аналог 2	148,4	200	1,038	3,8
Объект-аналог 3	148,4	62,7	0,898	-10,2
Объект-аналог 4	148,4	183,9	1,027	2,7
Объект-аналог 5	148,4	117,9	0,972	-2,8
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	228,4	1,072	7,2
Объект-аналог 2	130,7	200	1,055	5,5
Объект-аналог 3	130,7	62,7	0,912	-8,8
Объект-аналог 4	130,7	183,9	1,044	4,4
Объект-аналог 5	130,7	117,9	0,987	-1,3
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	228,4	1,045	4,5
Объект-аналог 2	160,9	200	1,028	2,8
Объект-аналог 3	160,9	62,7	0,889	-11,1
Объект-аналог 4	160,9	183,9	1,017	1,7
Объект-аналог 5	160,9	117,9	0,962	-3,8
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	228,4	1,069	6,9
Объект-аналог 2	133,8	200	1,052	5,2
Объект-аналог 3	133,8	62,7	0,91	-9,0
Объект-аналог 4	133,8	183,9	1,041	4,1
Объект-аналог 5	133,8	117,9	0,984	-1,6

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.							
Объект-аналог 1	228,4	14 500 000	63 485	-3,5	61 263	12,1	68 676
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-3,5	77 200	10,3	85 152
Объект-аналог 3	62,7	5 500 000	87 719	-3,5	84 649	-4,6	80 755
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-3,5	57 721	9,1	62 974
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-3,5	67 116	3,2	69 264

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 87 из 232

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	228,4	14 500 000	63 485	-3,5	61 263	5,8	64 816
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-3,5	77 200	4,0	80 288
Объект-аналог 3	62,7	5 500 000	87 719	-3,5	84 649	-10,0	76 184
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-3,5	57 721	2,9	59 395
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-3,5	67 116	-2,6	65 371
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	228,4	14 500 000	63 485	-3,5	61 263	7,3	65 735
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-3,5	77 200	5,6	81 523
Объект-аналог 3	62,7	5 500 000	87 719	-3,5	84 649	-8,7	77 285
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-3,5	57 721	4,5	60 318
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-3,5	67 116	-1,2	66 311
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.							
Объект-аналог 1	228,4	14 500 000	63 485	-3,5	61 263	5,5	64 632
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-3,5	77 200	3,8	80 134
Объект-аналог 3	62,7	5 500 000	87 719	-3,5	84 649	-10,2	76 015
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-3,5	57 721	2,7	59 279
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-3,5	67 116	-2,8	65 237
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	228,4	14 500 000	63 485	-3,5	61 263	7,2	65 674
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-3,5	77 200	5,5	81 446
Объект-аналог 3	62,7	5 500 000	87 719	-3,5	84 649	-8,8	77 200
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-3,5	57 721	4,4	60 261
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-3,5	67 116	-1,3	66 243
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.							
Объект-аналог 1	228,4	14 500 000	63 485	-3,5	61 263	4,5	64 020
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-3,5	77 200	2,8	79 362
Объект-аналог 3	62,7	5 500 000	87 719	-3,5	84 649	-11,1	75 253
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-3,5	57 721	1,7	58 702
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-3,5	67 116	-3,8	64 566
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	228,4	14 500 000	63 485	-3,5	61 263	6,9	65 490
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-3,5	77 200	5,2	81 214
Объект-аналог 3	62,7	5 500 000	87 719	-3,5	84 649	-9,0	77 031
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-3,5	57 721	4,1	60 088
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-3,5	67 116	-1,6	66 042

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 88 из 232

аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - сумма модулей отклонений по всем объектам-аналогам;

q - модуль отклонения по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Суммарное отклонение, руб./кв. м	Веса, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 485	68 676	5 191		18,75	
Объект-аналог 2	80 000	85 152	5 152		18,79	
Объект-аналог 3	87 719	80 755	6 964	20 752	16,61	72 700
Объект-аналог 4	59 815	62 974	3 159		21,19	
Объект-аналог 5	69 550	69 264	286		24,66	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 485	64 816	1 331		23,13	
Объект-аналог 2	80 000	80 288	288		24,59	
Объект-аналог 3	87 719	76 184	11 535	17 753	8,76	68 400
Объект-аналог 4	59 815	59 395	420		24,41	
Объект-аналог 5	69 550	65 371	4 179		19,12	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 485	65 735	2 250		21,87	
Объект-аналог 2	80 000	81 523	1 523		22,88	
Объект-аналог 3	87 719	77 285	10 434	17 949	10,47	69 400
Объект-аналог 4	59 815	60 318	503		24,30	
Объект-аналог 5	69 550	66 311	3 239		20,49	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 485	64 632	1 147		23,39	
Объект-аналог 2	80 000	80 134	134		24,81	
Объект-аналог 3	87 719	76 015	11 704	17 834	8,59	68 300
Объект-аналог 4	59 815	59 279	536		24,25	
Объект-аналог 5	69 550	65 237	4 313		18,95	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 485	65 674	2 189		21,94	
Объект-аналог 2	80 000	81 446	1 446		22,98	
Объект-аналог 3	87 719	77 200	10 519	17 907	10,31	69 300
Объект-аналог 4	59 815	60 261	446		24,38	
Объект-аналог 5	69 550	66 243	3 307		20,38	

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 89 из 232

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Суммарное отклонение, руб./кв. м	Веса, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 485	64 020	535		24,32	
Объект-аналог 2	80 000	79 362	638		24,19	
Объект-аналог 3	87 719	75 253	12 466	19 736	9,21	67 600
Объект-аналог 4	59 815	58 702	1 113		23,59	
Объект-аналог 5	69 550	64 566	4 984		18,69	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 485	65 490	2 005		22,17	
Объект-аналог 2	80 000	81 214	1 214		23,28	
Объект-аналог 3	87 719	77 031	10 688	17 688	9,89	69 100
Объект-аналог 4	59 815	60 088	273		24,61	
Объект-аналог 5	69 550	66 042	3 508		20,04	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

Стоимость оцениваемых объектов, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода без учёта обременений в виде арендных договоров

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного (рыночного) подхода с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	72 700	6 652 100
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	68 400	9 972 700
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	69 400	9 001 200
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	68 300	10 135 700
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	69 300	9 057 500
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	67 600	10 876 800
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	69 100	9 245 600

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.3.1. Общие положения

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

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 90 из 232

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 91 из 232

CF_i - поток дохода i-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае ***метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)*** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Ведение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где: PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 92 из 232

6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – это максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости, при 100-% загрузке площадей.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

ПВД = Аст*S,

где

Аст – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – арендопригодная площадь объекта недвижимости.

Изучив типовые условия сдачи в аренду объектов, аналогичных оцениваемым, Оценщик пришел к выводу о том, что оцениваемые объекты целесообразно сдавать (могут сдаваться) в аренду полностью. Таким образом, в дальнейших расчетах используются значения арендопригодной площади объекта, которая равна общей площади объекта.

Расчет потенциального валового дохода.

Расчет потенциального валового дохода осуществлялся на основе анализа рыночных ставок арендной платы по аналогичным объектам на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.

В результате анализа на основании баз данных Internet (www.cian.ru, avito.ru/ и др.) были выбраны наиболее сопоставимые объекты, сдававшиеся на условиях прямой аренды. В соответствии с текущим использованием и функциональным назначением подлежащего оценке объекта недвижимости была рассчитана средняя ставка арендной платы по соответствующему сегменту рынка недвижимости. В процессе расчётов были применены следующие корректировки:

Результаты анализа фактических данных об арендных ставках представлены в табл.25 данного Отчёта.

В качестве объектов-аналогов отбирались помещения, расположенные в цокольной части и на 1-м этаже по площади, максимально приближенные к оцениваемым объектам.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Характеристика объекта					
		Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес.	Примечание
Объект-аналог 1	Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 27	1	79,5	755	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 2	Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	1	196,8	813	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 3	Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93А	1	100	800	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 28	1	124,9	801	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	1	117,9	696	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор

Примечание: ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Внесение корректировок

- Дополнительно необходимо отметить следующее:
- 1. Доступ к объектам не ограничен.
- 2. Техническое состояние зданий хорошее.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 93 из 232

- 3. Объекты с отделкой.

Анализ данных о выбранных объектах-аналогах показывает, что к арендной плате объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на состав арендной ставки (в части включения коммунальных услуг в арендную ставку);
- поправку на физические характеристики (в части этажа расположения);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений). Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,95	0,86	0,88	0,86	0,82
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92

01.10.2024

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным рассматривать минимальные скидки на торг ввиду расположения оцениваемых помещений в центральной части города. Таким образом, в расчётах применялась скидка на торг в размере 3,5% со знаком минус.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

В общем случае этаж расположения объекта влияет на изменения арендной ставки объекта недвижимости.

Значение поправки на физические характеристики (в части этажа расположения) определялось на основе зависимости:

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 94 из 232

$$П = \left(\frac{К_{оц}}{К_{оа}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

$К_{оц}$ - среднее значение коэффициента изменения арендной ставки оцениваемого объекта в зависимости от этажа расположения при аренде;

$К_{оа}$ - среднее значение коэффициента изменения арендной ставки объекта-аналога в зависимости от этажа расположения при аренде.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 54.

Таблица 54.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации)

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Б. При аренде объектов:			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,01	0,97
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,92	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,05	1,02
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,03	0,98
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	0,99	0,95

Источник: 1. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

Оценщик считает необходимым отметить тот факт, что по документам оцениваемые помещения расположены на цокольном этаже жилого дома, но при этом уровень пола оцениваемых помещений расположен на уровне земли.

В общей терминологии - цокольный этаж является помещением частично заглубленным, а именно заглубленным ниже планировочной отметки земли менее чем наполовину.

В данном случае, по мнению оценщика, указание в документах того, что объекты расположены в цокольном этаже жилого дома, вызвано тем, что участок, на котором расположен жилой дом, имеет перепады высот (см. фото 37, 38). В связи с этим, сторона дома противоположная ул. Шевченко, начинается с 1 (первого) этажа, а сторона дома, выходящая на ул. Шевченко, начинается с цокольного этажа, который по факту является полноценным этажом.

Фото 37 Общий вид оцениваемых помещений.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 95 из 232

Фото 38 Общий вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения

Исходя из вышесказанного, оценщик принял решение рассматривать оцениваемые помещения с позиции их сопоставимости с помещениями, расположенными на 1-м этаже.

Все аналоги расположены на 1-м этаже. Корректировка не применялась.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
	для всех оцениваемых помещений		
Объект-аналог № 1	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 2	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 3	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 4	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 5	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

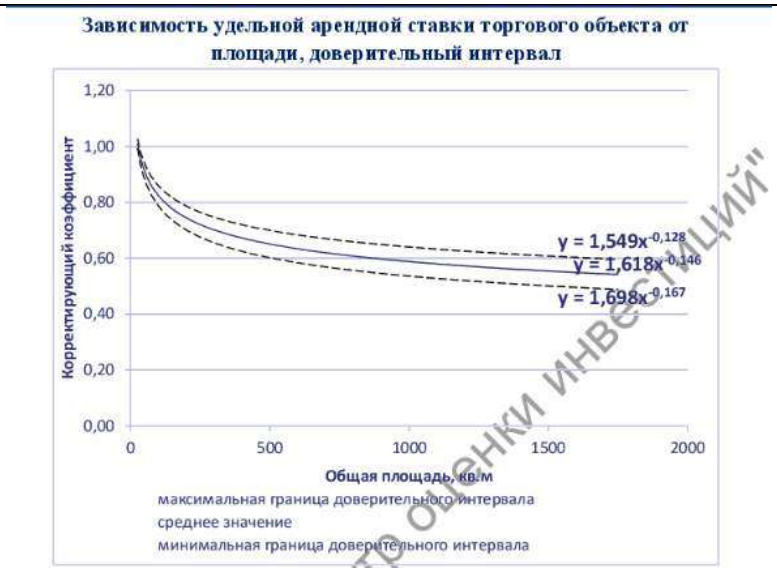
Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Изменение удельной арендной ставки при увеличении общей площади отражается нижеприведенными функциями.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.235.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 96 из 232



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.323.

Изменении цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается вышеприведенной функцией, при этом корректировка может быть определена по следующей формуле:

$$П = (Yоб.оц. / Yан. – 1) * 100\%,$$

где

Yоб.оц – значение функции для оцениваемого помещения;

Yан. – значение функции для помещения-аналога;

что также равноценно формуле:

$$П = [(Sоб.оц. / Sан.)^k – 1] * 100\%,$$

где

Sоб.оц – значение функции для оцениваемого помещения;

Sан. – значение функции для помещения-аналога;

k – коэффициент торможения, который равен -0,086 для объектов офисного назначение и -0,146 для объектов торгового назначения в соответствии с вышеприведенными функциями.

В расчётах было использовано среднее геометрическое указанных коэффициентов, т.е. -0,112.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент К = (Sоб.оц. / Sан.)$^{-0,106}$	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	79,5	0,984	-1,6
Объект-аналог 2	91,5	196,8	1,09	9,0
Объект-аналог 3	91,5	100	1,01	1,0
Объект-аналог 4	91,5	124,9	1,035	3,5
Объект-аналог 5	91,5	117,9	1,029	2,9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	79,5	0,934	-6,6
Объект-аналог 2	145,8	196,8	1,034	3,4
Объект-аналог 3	145,8	100	0,959	-4,1
Объект-аналог 4	145,8	124,9	0,983	-1,7
Объект-аналог 5	145,8	117,9	0,976	-2,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	79,5	0,947	-5,3
Объект-аналог 2	129,7	196,8	1,048	4,8

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 97 из 232

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент К = (Sоб.оц. / Sан.)$^{-0,106}$	Поправка, %
Объект-аналог 3	129,7	100	0,971	-2,9
Объект-аналог 4	129,7	124,9	0,996	-0,4
Объект-аналог 5	129,7	117,9	0,989	-1,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	79,5	0,932	-6,8
Объект-аналог 2	148,4	196,8	1,032	3,2
Объект-аналог 3	148,4	100	0,957	-4,3
Объект-аналог 4	148,4	124,9	0,981	-1,9
Объект-аналог 5	148,4	117,9	0,975	-2,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	79,5	0,946	-5,4
Объект-аналог 2	130,7	196,8	1,047	4,7
Объект-аналог 3	130,7	100	0,97	-3,0
Объект-аналог 4	130,7	124,9	0,995	-0,5
Объект-аналог 5	130,7	117,9	0,989	-1,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	79,5	0,924	-7,6
Объект-аналог 2	160,9	196,8	1,023	2,3
Объект-аналог 3	160,9	100	0,948	-5,2
Объект-аналог 4	160,9	124,9	0,972	-2,8
Объект-аналог 5	160,9	117,9	0,966	-3,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	79,5	0,943	-5,7
Объект-аналог 2	133,8	196,8	1,044	4,4
Объект-аналог 3	133,8	100	0,968	-3,2
Объект-аналог 4	133,8	124,9	0,992	-0,8
Объект-аналог 5	133,8	117,9	0,986	-1,4

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Арендная ставка руб./мес.	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Поправка на состав арендной ставки, %	Поправка на этаж располо-жения, %	Поправка на общую площадь, %	Скорректи-рованная удельная арендная ставка, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.								
Объект-аналог 1	79,5	60 000	755	-3,5	0,0	0	-1,6	717
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-3,5	0,0	0	9	855
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-3,5	0,0	0	1	780
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-3,5	0,0	0	3,5	800
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-3,5	0,0	0	2,9	691
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	79,5	60 000	755	-3,5	0,0	0	-6,6	680
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-3,5	0,0	0	3,4	811
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-3,5	0,0	0	-4,1	740
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-3,5	0,0	0	-1,7	760
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-3,5	0,0	0	-2,4	656

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 98 из 232

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Арендная ставка руб./мес.	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Поправка на состав арендной ставки, %	Поправка на этаж расположения, %	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	79,5	60 000	755	-3,5	0,0	0	-5,3	690
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-3,5	0,0	0	4,8	822
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-3,5	0,0	0	-2,9	750
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-3,5	0,0	0	-0,4	770
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-3,5	0,0	0	-1,1	664
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.								
Объект-аналог 1	79,5	60 000	755	-3,5	0,0	0	-6,8	679
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-3,5	0,0	0	3,2	810
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-3,5	0,0	0	-4,3	739
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-3,5	0,0	0	-1,9	758
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-3,5	0,0	0	-2,5	655
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	79,5	60 000	755	-3,5	0,0	0	-5,4	689
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-3,5	0,0	0	4,7	821
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-3,5	0,0	0	-3	749
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-3,5	0,0	0	-0,5	769
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-3,5	0,0	0	-1,1	664
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.								
Объект-аналог 1	79,5	60 000	755	-3,5	0,0	0	-7,6	673
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-3,5	0,0	0	2,3	803
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-3,5	0,0	0	-5,2	732
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-3,5	0,0	0	-2,8	751
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-3,5	0,0	0	-3,4	649
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	79,5	60 000	755	-3,5	0,0	0	-5,7	687
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-3,5	0,0	0	4,4	819
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-3,5	0,0	0	-3	749
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-3,5	0,0	0	-0,8	767
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-3,5	0,0	0	-1,4	662

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости арендной ставки объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n-1} \right),$$

где: D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 99 из 232

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв.м./мес.	Суммарное отклонение, руб./кв.м./мес.	Веса, %	Средневзвешенная удельная ставка, с учетом округлений руб./кв.м./мес.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.						
Объект-аналог 1	755	717	38		16,04	
Объект-аналог 2	813	855	42		15,09	
Объект-аналог 3	800	780	20	106	20,28	760
Объект-аналог 4	801	800	1		24,76	
Объект-аналог 5	696	691	5		23,82	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	755	680	75		16,40	
Объект-аналог 2	813	811	2		24,77	
Объект-аналог 3	800	740	60	218	18,12	730
Объект-аналог 4	801	760	41		20,30	
Объект-аналог 5	696	656	40		20,41	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	755	690	65		16,31	
Объект-аналог 2	813	822	9		23,80	
Объект-аналог 3	800	750	50	187	18,32	740
Объект-аналог 4	801	770	31		20,86	
Объект-аналог 5	696	664	32		20,72	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	755	679	76		16,52	
Объект-аналог 2	813	810	3		24,67	
Объект-аналог 3	800	739	61	224	18,19	730
Объект-аналог 4	801	758	43		20,20	
Объект-аналог 5	696	655	41		20,42	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	755	689	66		16,27	
Объект-аналог 2	813	821	8		23,94	
Объект-аналог 3	800	749	51	189	18,25	740
Объект-аналог 4	801	769	32		20,77	
Объект-аналог 5	696	664	32		20,77	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	755	673	82		17,02	
Объект-аналог 2	813	803	10		24,03	
Объект-аналог 3	800	732	68	257	18,39	730
Объект-аналог 4	801	751	50		20,14	
Объект-аналог 5	696	649	47		20,43	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	755	687	68		16,19	
Объект-аналог 2	813	819	6		24,22	
Объект-аналог 3	800	749	51	193	18,39	740
Объект-аналог 4	801	767	34		20,60	
Объект-аналог 5	696	662	34		20,60	

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 100 из 232

Определение действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей. Часть площадей будет постоянно пустовать по причине постепенной смены арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов).

Таким образом, фактический годовой доход от использования помещения будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида объектов в рассматриваемом районе и выражается в % от потенциального валового дохода.

По данным аналитического портала statrielt.ru недозагрузка составляет от 4 до 18% для торговых помещений и от 11 до 28% от потенциального валового дохода для офисных и других общественных помещений:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,96	**0,90**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,89	**0,82**
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	**0,92**
4	Производственные помещения и здания	0,74	0,93	**0,85**

Источник: 1. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3601-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2024-goda

В расчётах использовано среднее между сегментами значение недозагрузки на максимальном уровне (18% + 28%) / 2 = 23% для офисных и торговых объектов, поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как в настоящее время в большинстве случаев арендная плата за нежилое здание (помещения в здании) производится ежеквартально с оплатой не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала (не позднее 5-го числа каждого месяца при помесячной оплате), то есть оплата вносится заранее. Таким образом, коэффициент сбора платежей ($К_о$)= 1- коэффициент недосбора платежей = 1,0.

Определение операционных расходов.

Операционные расходы делятся на постоянные, которые не зависят от уровня дохода, переменные, которые от него зависят, и резерв на замещение.

К постоянным расходам относятся платежи за земельный участок, страхование и налог на имущество.

К переменным расходам относятся расходы на эксплуатацию и расходы на управление объектом.

По данным аналитического портала statrielt.ru, операционные расходы составляют в среднем 20% для торговых помещений и 19% для офисных помещений от действительного валового дохода.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 101 из 232

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	**0,20**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,28	**0,19**
3	Складские помещения и здания	0,06	0,28	**0,17**
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,27	**0,17**

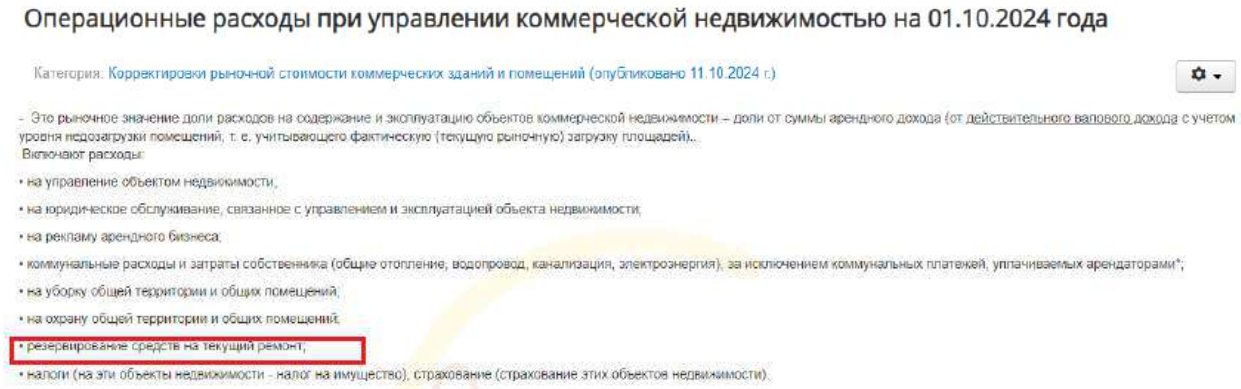
01.10.2024

Источник: 1. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее значение между указанными сегментами: (20% + 19%) / 2 = 19,5%.

Определение резерва на замещение.

Использованная выше величина расходов, по данным описания вышеуказанного показателя, включает также резерв на замещение, при этом коммунальные платежи не входят в состав данной величины, поэтому арендная ставка для Объекта оценки рассчитывались без учёта коммунальных платежей (на условиях отдельной оплаты коммунальных расходов).



Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Источник: 1. ttps://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход представляет собой чистую прибыль, которую может генерировать объект оценки. Он определяется вычитанием операционных расходов и резерва на замещение из величины действительного валового дохода.

Определение коэффициента капитализации.

По данным аналитического портала statrielt.ru, коэффициент капитализации составляет в среднем 9% для торговых помещений и 11% для офисных помещений:

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 102 из 232

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

01.10.2024

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Источник: 1. https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda .

В расчётах Оценщик считает целесообразным использовать значение ставки капитализации на среднем уровне - 10%.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом.

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = ЧОД / R_0$$

Сводный расчёт рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в табл. 59.

Таблица 59.

Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений без учёта обременений в виде арендных договоров

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./мес.	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./год	Удельная арендная ставка без учёта НДС, руб./кв. м./год	ПВД, руб./ год без учёта НДС	Потери от недо-загрузки, %	ДВД руб./год без учёта НДС
86:12:0101071:121	91,5	760	9 120	7 600	695 400	23,0	535 458
86:12:0101071:85	145,8	730	8 760	7 300	1 064 340	23,0	819 542
86:12:0101071:56	129,7	740	8 880	7 400	959 780	23,0	739 031
86:12:0101071:132	148,4	730	8 760	7 300	1 083 320	23,0	834 156
86:12:0101071:51	130,7	740	8 880	7 400	967 180	23,0	744 729
86:12:0101071:148	160,9	730	8 760	7 300	1 174 570	23,0	904 419
86:12:0101071:75	133,8	740	8 880	7 400	990 120	23,0	762 392

Таблица 59 (продолжение).

Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений без учёта обременений в виде арендных договоров

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Операционные расходы, % от ДВД	ЧОД, руб./год без учёта НДС	Коэф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений	Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений
86:12:0101071:121	91,5	19,5	431 044	10	4 310 000	5 172 000
86:12:0101071:85	145,8	19,5	659 731	10	6 597 000	7 916 400
86:12:0101071:56	129,7	19,5	594 920	10	5 949 000	7 138 800
86:12:0101071:132	148,4	19,5	671 496	10	6 715 000	8 058 000
86:12:0101071:51	130,7	19,5	599 507	10	5 995 000	7 194 000

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 103 из 232

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Операционные расходы, % от ДВД	ЧОД, руб./год без учёта НДС	Коэф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений	Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений
86:12:0101071:148	160,9	19,5	728 057	10	7 281 000	8 737 200
86:12:0101071:75	133,8	19,5	613 726	10	6 137 000	7 364 400

Источник: 1. Расчет Оценщика.

6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход для определения стоимости улучшений не применялся (обоснован отказ).
Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке улучшений представлено в подразделе 6.1. настоящего Отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В результате применения различных подходов к оценке стоимости оцениваемых объектов, получены значения, представленные в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчетов стоимости, руб. без учёта обременений в виде договоров аренды

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	не использовался	6 652 100	5 172 000
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	9 972 700	7 916 400
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	9 001 200	7 138 800
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	10 135 700	8 058 000
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	9 057 500	7 194 000
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	10 876 800	8 737 200
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	9 245 600	7 364 400

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласно Заданию на оценку, результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости, поэтому Оценщик опирался на сложившуюся практику: расхождение между результатами, полученными в рамках различных подходов, не должно превышать 30%. Разница между подходами определяется по формуле: [(максимальное значение – минимальное значение) / максимальное значение] * 100%.

Разница между полученными результатами не превышает 30% (табл.61), поэтому можно говорить о несущественности расхождения между полученными результатами.

Таблица 61.

Различие между результатами, полученными в рамках применённых подходов

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Разница между подходами, %
1	86:12:0101071:121	1002	6 652 100	5 172 000	22,3
2	86:12:0101071:85	1003	9 972 700	7 916 400	20,6
3	86:12:0101071:56	1004	9 001 200	7 138 800	20,7
4	86:12:0101071:132	1005	10 135 700	8 058 000	20,5
5	86:12:0101071:51	1006	9 057 500	7 194 000	20,6
6	86:12:0101071:148	1007	10 876 800	8 737 200	19,7

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 104 из 232

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Разница между подходами, %
7	86:12:0101071:75	1008	9 245 600	7 364 400	20,3

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

Ср = Сз.п. * Q1 + Сс.п. * Q2 + Сд.п. * Q3,

где **С з.п., С с.п., С д.п. –** стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту. В данной оценке не использовался.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке оценщики ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

При расчете весов для каждого из подходов использовался метод иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов определения стоимости можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования:

a. возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца;

b. тип, качество, обширность данных, на основе которых производится определение стоимости;

c. способность подходов учитывать конъюнктурные колебания;

d. способность подходов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;

- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 105 из 232

характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a(i, j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность; 3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9…10 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	1/4=**0,25**
Б	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	1/4=**0,25**
В	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	1/4=**0,25**
Г	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	1/4=**0,25**
		Сумма			**4**	**1**

2. Сравнение результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	1,41421/2,1213=**0,6667**
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} =0,7071$	0,7071/2,1213=**0,3333**
Сумма			**2,1213**	**1**

2.2. Для критерия Б.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	1,41421/2,1213=**0,6667**
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} =0,7071$	0,7071/2,1213=**0,3333**
Сумма			**2,1213**	**1**

2.3. Для критерия В.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	1,41421/2,1213=**0,6667**
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} =0,7071$	0,7071/2,1213=**0,3333**
Сумма			**2,1213**	**1**

2.4. Для критерия Г.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	1,41421/2,1213=**0,6667**
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} =0,7071$	0,7071/2,1213=**0,3333**
Сумма			**2,1213**	**1**

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

Подход	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,25	0,25	0,25	0,25	
Модель 2	0,6667	0,6667	0,6667	0,6667	**0,67**
Модель 3	0,3333	0,3333	0,3333	0,3333	**0,33**
Сумма					**1**

Таким образом, Оценщик присвоил сравнительному подходу вес 0,67, а доходному подходу - 0,33.

Результаты расчета согласованной стоимости объекта (объектов) оценки с учетом округлений, представлены в табл. 62.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 106 из 232

Таблица 62.

Результаты расчета согласованной стоимости оцениваемого объекта, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный, (рыночный) с НДС, руб.	Вес	Доходный, с НДС, руб.	Вес	Согласованная стоимость, с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	6 652 100	0,67	5 172 000	0,33	6 164 000
2	86:12:0101071:85	1003	9 972 700	0,67	7 916 400	0,33	9 294 000
3	86:12:0101071:56	1004	9 001 200	0,67	7 138 800	0,33	8 387 000
4	86:12:0101071:132	1005	10 135 700	0,67	8 058 000	0,33	9 450 000
5	86:12:0101071:51	1006	9 057 500	0,67	7 194 000	0,33	8 443 000
6	86:12:0101071:148	1007	10 876 800	0,67	8 737 200	0,33	10 171 000
7	86:12:0101071:75	1008	9 245 600	0,67	7 364 400	0,33	8 625 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Учёт обременений в виде арендных договоров.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды, используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	28.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200218 от 18.02.2020 г. и ДС б/н от 18.02.2020 г	ООО «Вайлдберриз»	1003	145,8	154 770,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	бессрочно	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 г. и ДС №1 от 15.10.2019	ООО «Бионика»	1004	129,7	10 000,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.09.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.	ИП Шуляк В.О.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	19.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	240401/06-ХМ от 01.04.2024 г.	ООО "Хороший день"	1006	130,7	78 420,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	28.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
6	Договор аренды № 231101/08-ХМ от 01.11.2023	ИП Мошкова Л.А.	1008	133,8	115 068,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.08.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Источник: 2. Данные Заказчика.

Учёт обременения производится исходя из разницы между существующей и рыночной арендной ставкой до конца действия договора аренды (делается допущение, что по истечению срока аренды договор аренды может быть пересмотрен с установлением ставки аренды на уровне рыночной). Разница между ставками приводит к получению большего или меньшего по сравнению с рынком доходом. Разница в доходе, обусловленная наличием обременения в виде договора аренды, дисконтируется к дате оценки.

Следует отметить, что наличие договора по помещению №1003 не рассматривалось в качестве обременения ввиду того, что договор не имеет определённого срока (бессрочный), при этом, в соответствии с условиями договора, любая из сторон вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в течение 30 дней. Соответственно, наличие указанной в договоре ставки не может являться гарантией того, что арендатор продолжит арендовать данное помещение, соответственно, наличие договора аренды не является фактором, изменяющим стоимость помещения.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 107 из 232

Дисконтирование производится по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n}$$

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

Ставка дисконтирования может быть определена исходя из значения коэффициента капитализации и ожидаемого темпа роста недвижимости[8].

Коэффициент капитализации определён в разделе 6.3 данного Отчёта на уровне 10%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред.Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2024 г., ожидаемый темп роста стоимости / арендных ставок находится в следующих диапазонах (табл. 64).

Таблица 64.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок

Таблица 74. Значение «Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году». Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	2,7%	-0,5%	6,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	2,3%	0,4%	4,1%
3. Объекты свободного назначения	2,2%	-1,0%	5,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,8%	-0,6%	6,2%
Удельная арендная ставка			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,4%	0,7%	6,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	3,4%	0,7%	6,0%
3. Объекты свободного назначения	3,1%	0,2%	6,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	0,1%	6,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.110.

Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах значение 3,1% для объектов свободного назначения. Таким образом, ставка дисконтирования составит 10% + 3,1% = 13,1%.

Ожидаемый рост арендных ставок в соответствии с вышеприведенным источником составляет в 3,1% ежегодно. Данное значение учтено в расчётах далее для рыночной ставки аренды.

Учитывая диапазон рыночных арендных ставок (от 696 до 1 100 руб./кв.м./мес. с НДС и диапазон скидок на торг для офисных и торговых помещений от 3 до 9% – см. табл. 25 и табл.53 данного Отчёта соответственно), Оценщик учитывал обременения для тех помещений, по которым фактическая арендная ставка не соответствует диапазону рыночных арендных ставок:

от 696 * 12 * (1 – 9%) ≈ 7 600 руб./кв.м./год с НДС

до 1 100 * 12 * (1 – 3%) ≈ 12 800 руб./кв.м./год с НДС.

Арендные ставки по помещениям №1002 (10 200 руб./кв.м./год с НДС), №1003 (12 738 руб./кв.м./год с НДС), №1005 (8 400 руб./кв.м./год с НДС), №1006 (9 664 руб./кв.м./год с НДС по состоянию на дату оценки с учётом индексации), №1008 (10 320 руб./кв.м./год с НДС) соответствуют вышеопределённому диапазону арендных ставок.

Результаты расчёта рыночной стоимости обременения в виде договор аренды представлены в табл. 65.

[8] Ставка капитализации ≈ ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости
(Источник: С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.:, Маросейка, 2009, с.202-204)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 108 из 232

Таблица 65.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

Наименование показателя	Периоды	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.		
	Дата оценки - 31.12.2024	01.01.2025 г. - 30.09.2025 г.
Длительность периода, лет	0,07	0,75
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	129,70	129,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,031	1,031
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 400	7 629
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	771	771
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-6 629	-6 858
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-60 185	-667 112
Ставка дисконтирования, %	13,1	13,1
Длительность периода от даты оценки, лет	0,07	0,82
Коэффициент дисконтирования	0,9914	0,9040
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-59 667	-603 069
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	**-663 000**	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	**-795 600**	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты учёта наличия обременения в виде договор аренды представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ поме-щения	Согласованна стоимость с учётом НДС, руб.	Стоимость обременения с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	6 164 000	0	6 164 000	5 136 667
2	86:12:0101071:85	1003	9 294 000	0	9 294 000	7 745 000
3	86:12:0101071:56	1004	8 387 000	-795 600	7 591 400	6 326 167
4	86:12:0101071:132	1005	9 450 000	0	9 450 000	7 875 000
5	86:12:0101071:51	1006	8 443 000	0	8 443 000	7 035 833
6	86:12:0101071:148	1007	10 171 000	0	10 171 000	8 475 833
7	86:12:0101071:75	1008	8 625 000	0	8 625 000	7 187 500
Итого					**59 738 400**	**49 782 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 109 из 232

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, округлений и НДС, составляет:

59 738 400

(Пятьдесят девять миллионов семьсот тридцать восемь тысяч четыреста)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	6 164 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 294 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 591 400
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	9 450 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 443 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 171 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 625 000

2. Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

49 782 000

(Сорок девять миллионов семьсот восемьдесят две тысячи)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 136 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 745 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 326 167
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 875 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 035 833
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 475 833
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 187 500

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

Оценщик А.В. Маслова

Генеральный директор Р.С. Луценко

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 110 из 232

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
4. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
5. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

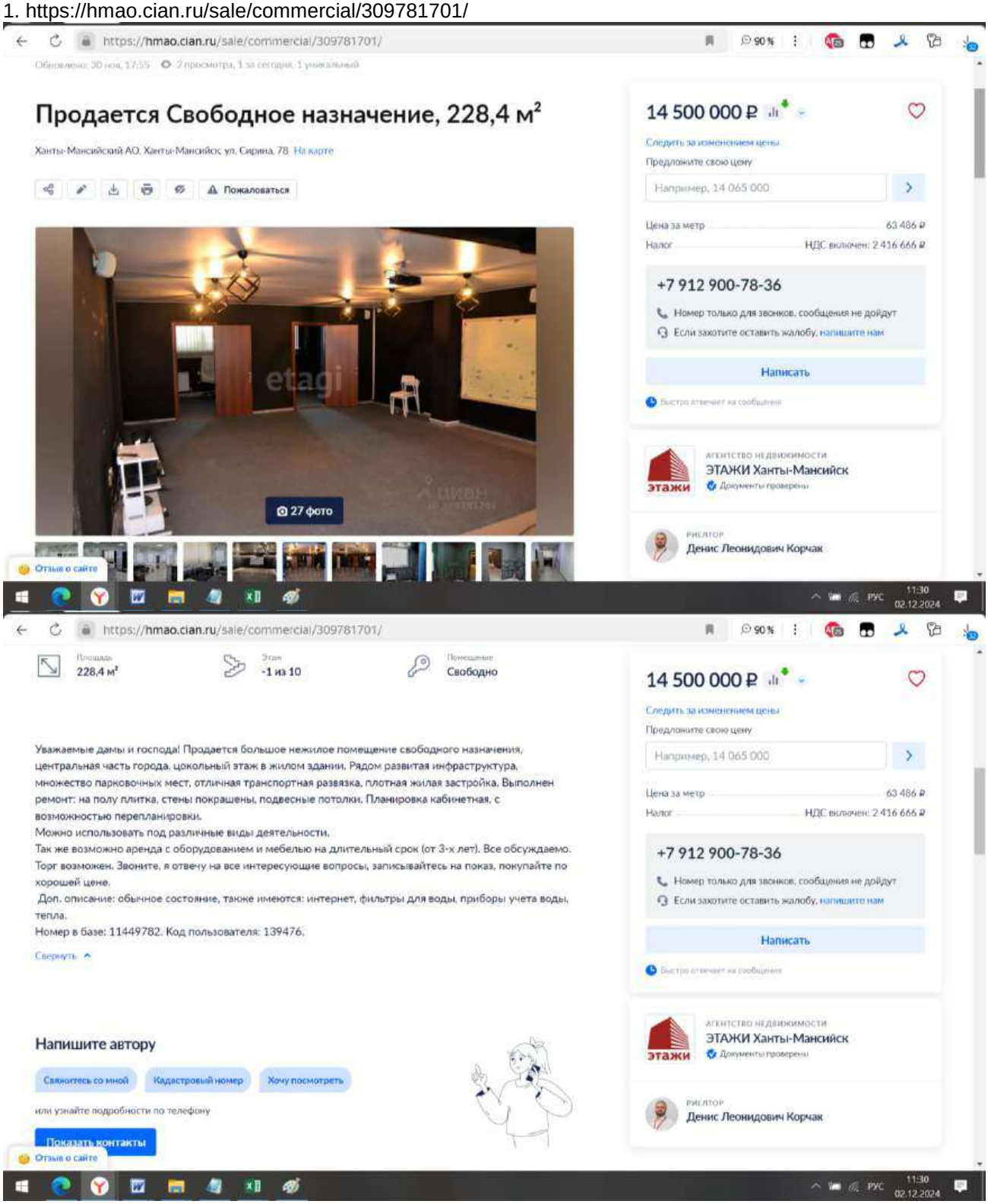
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 111 из 232

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

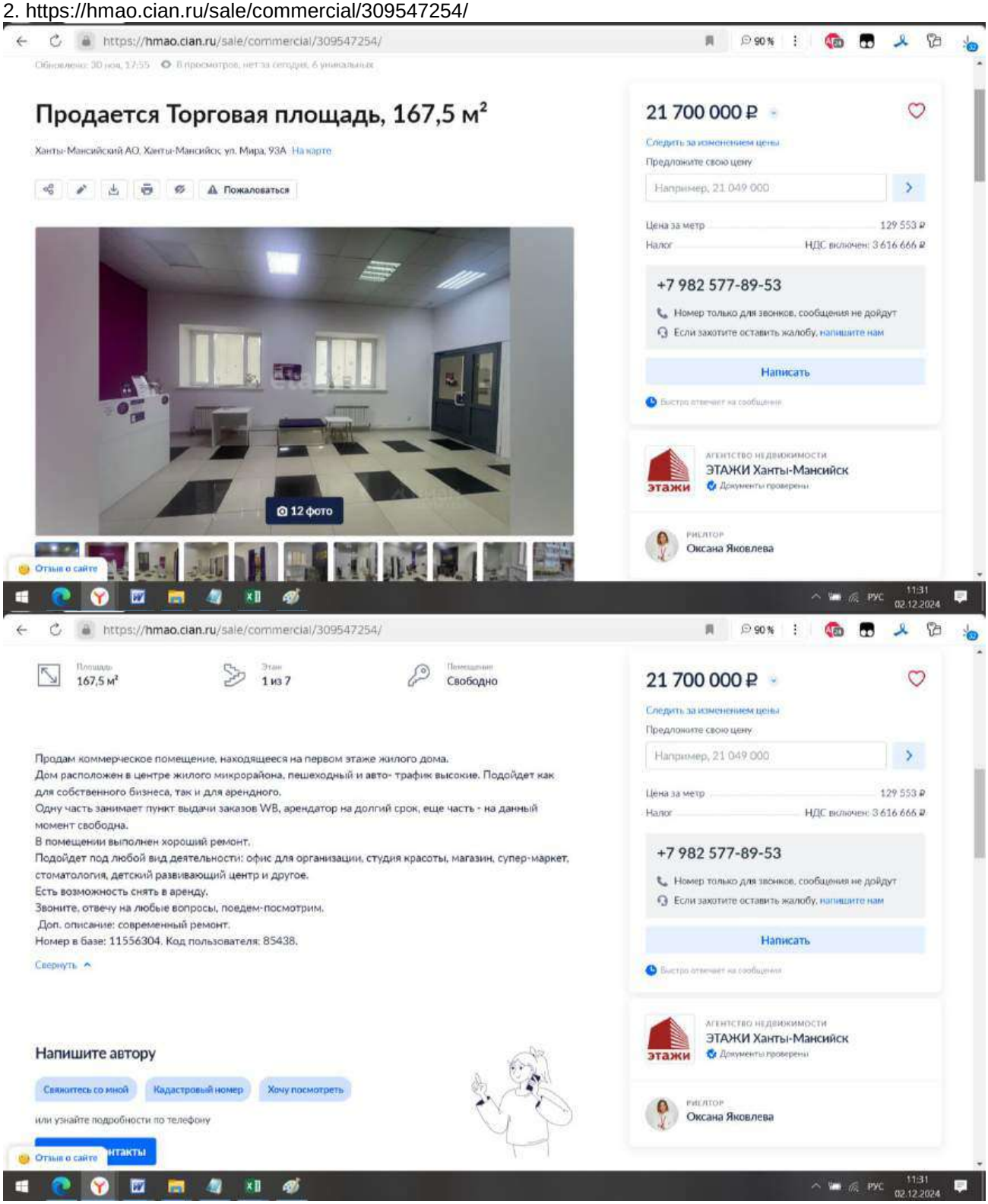
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 112 из 232

1. https://hmao.cian.ru/sale/commercial/309781701/



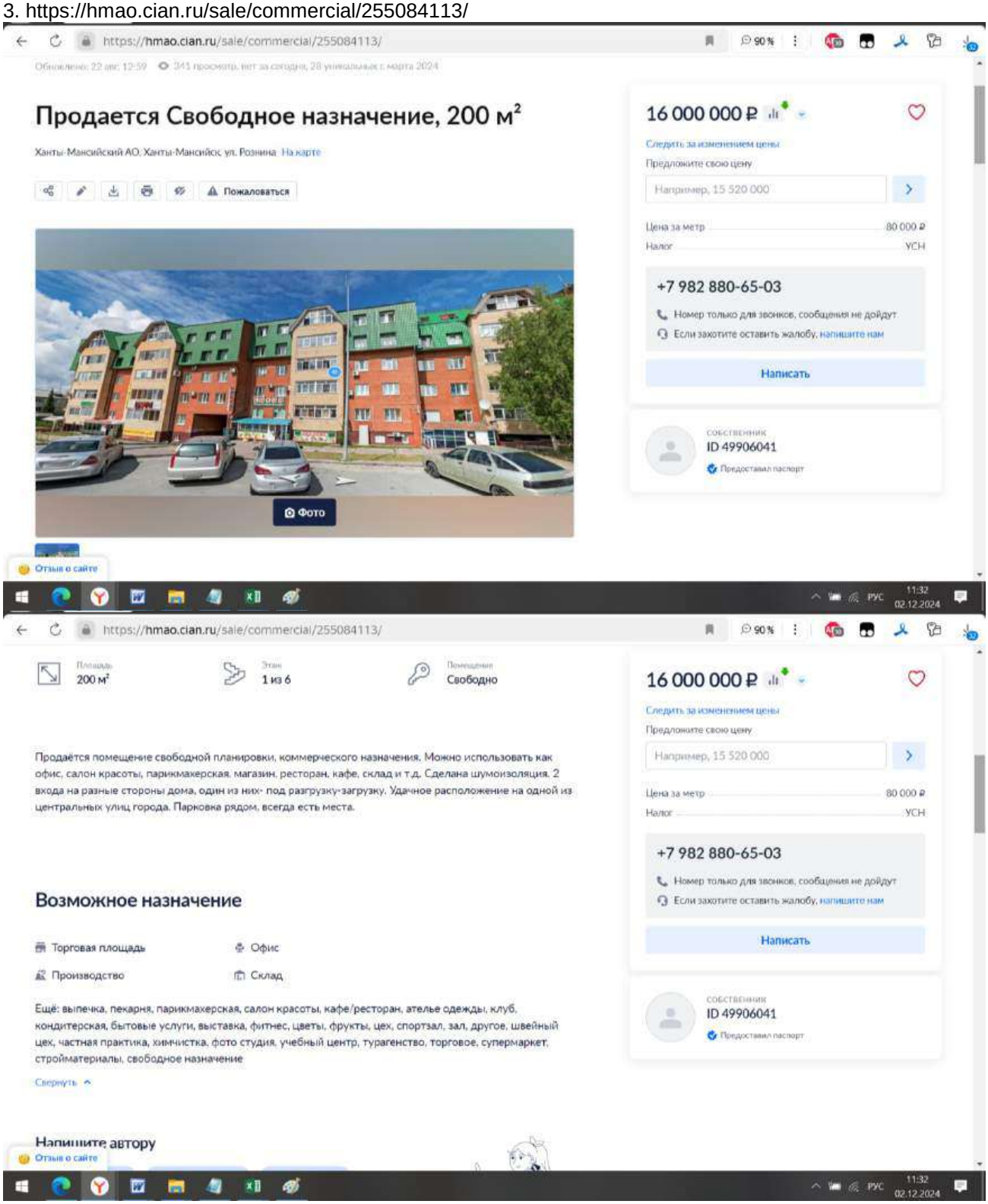
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 113 из 232

2. https://hmao.cian.ru/sale/commercial/309547254/



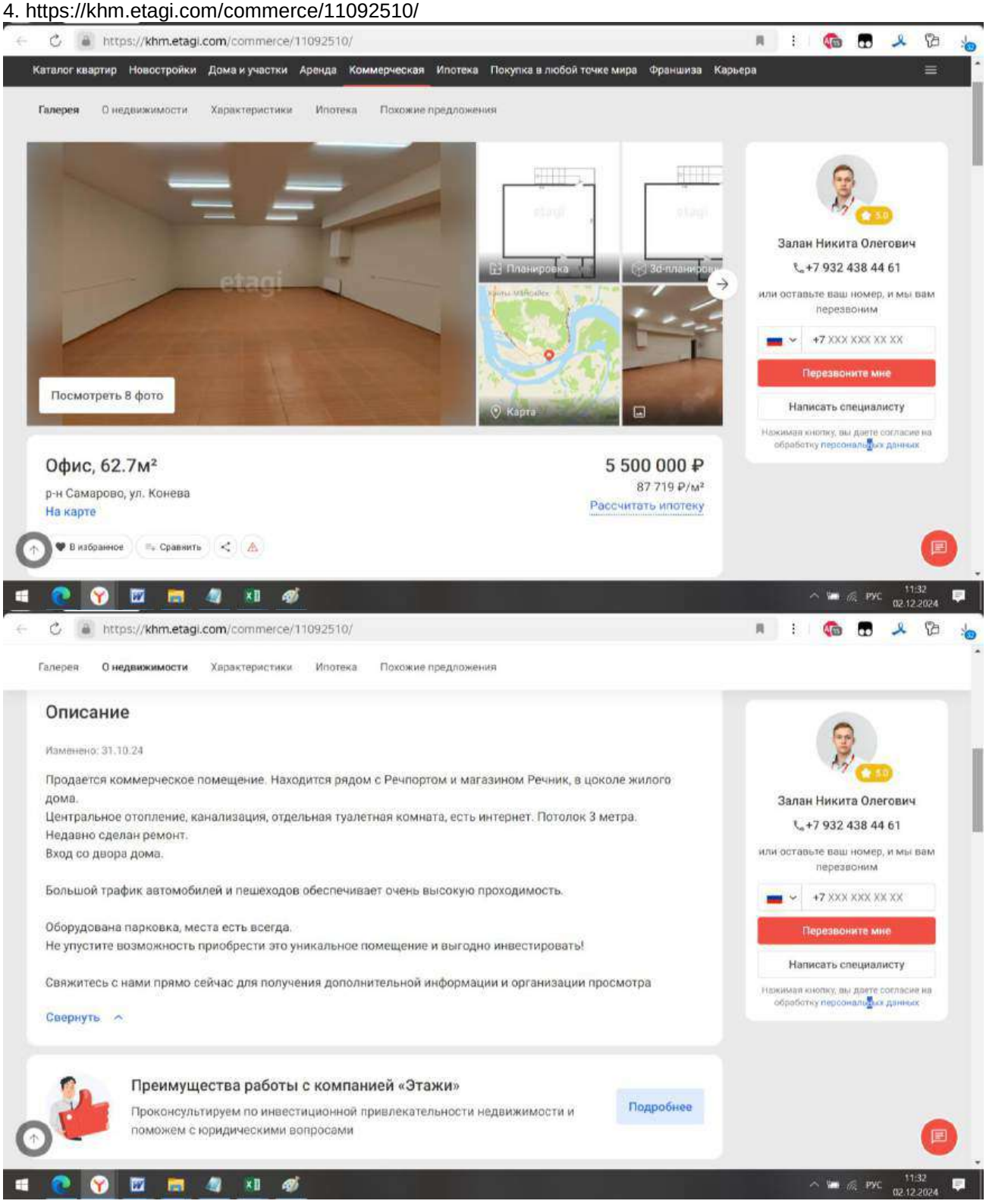
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 114 из 232

3. https://hmao.cian.ru/sale/commercial/255084113/



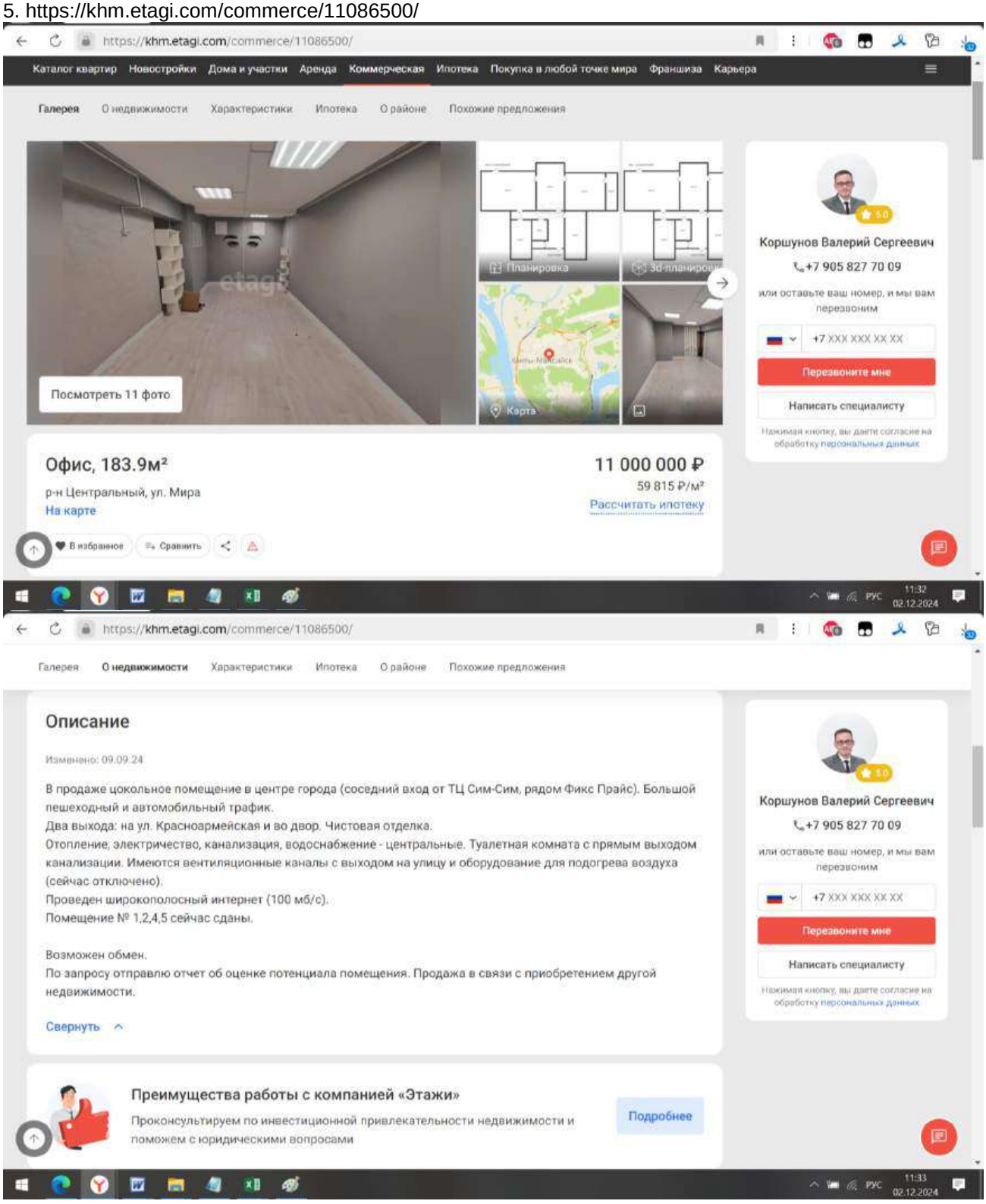
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 115 из 232

4. https://khm.etagi.com/commerce/11092510/



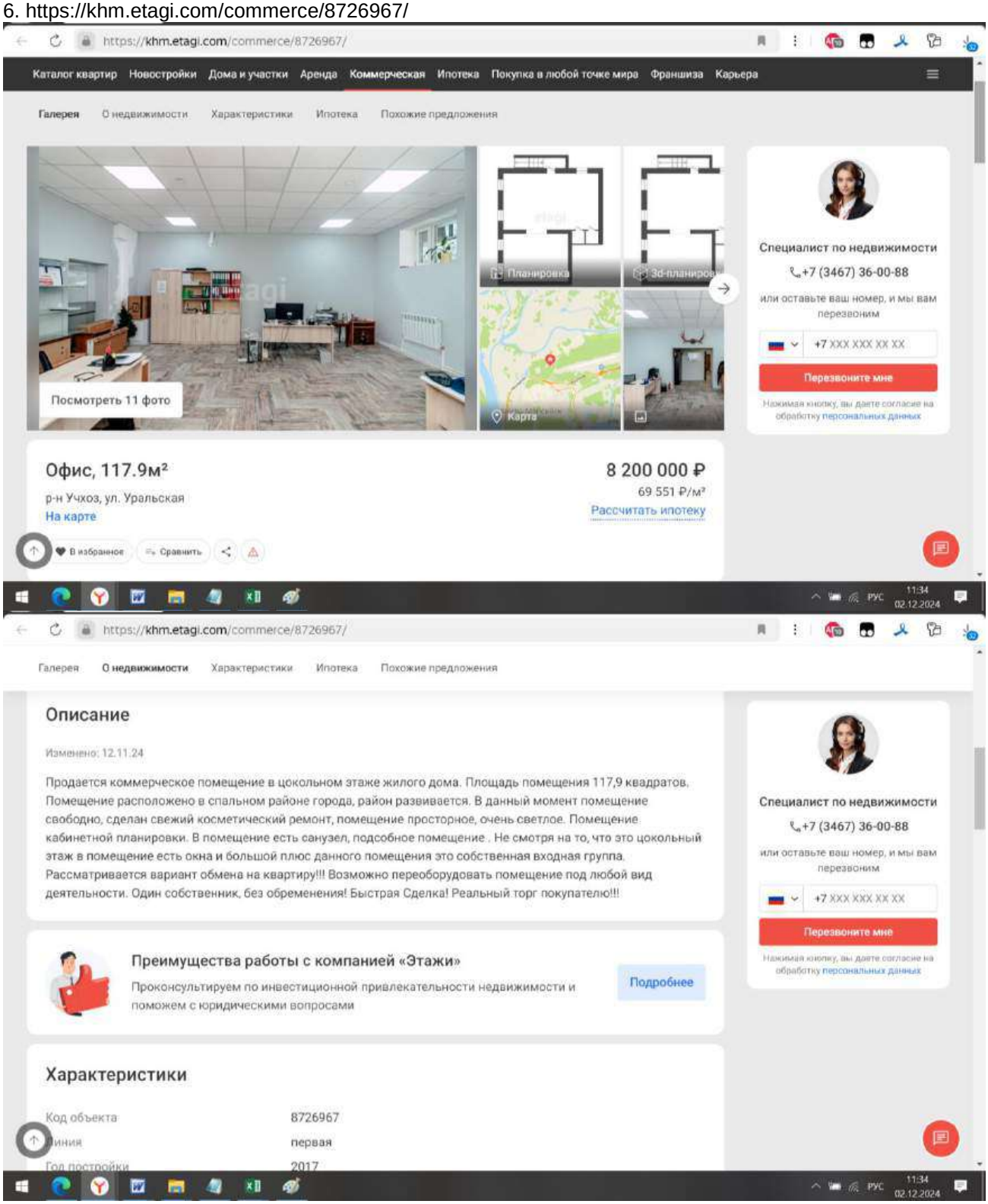
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 116 из 232

5. https://khm.etagi.com/commerce/11086500/



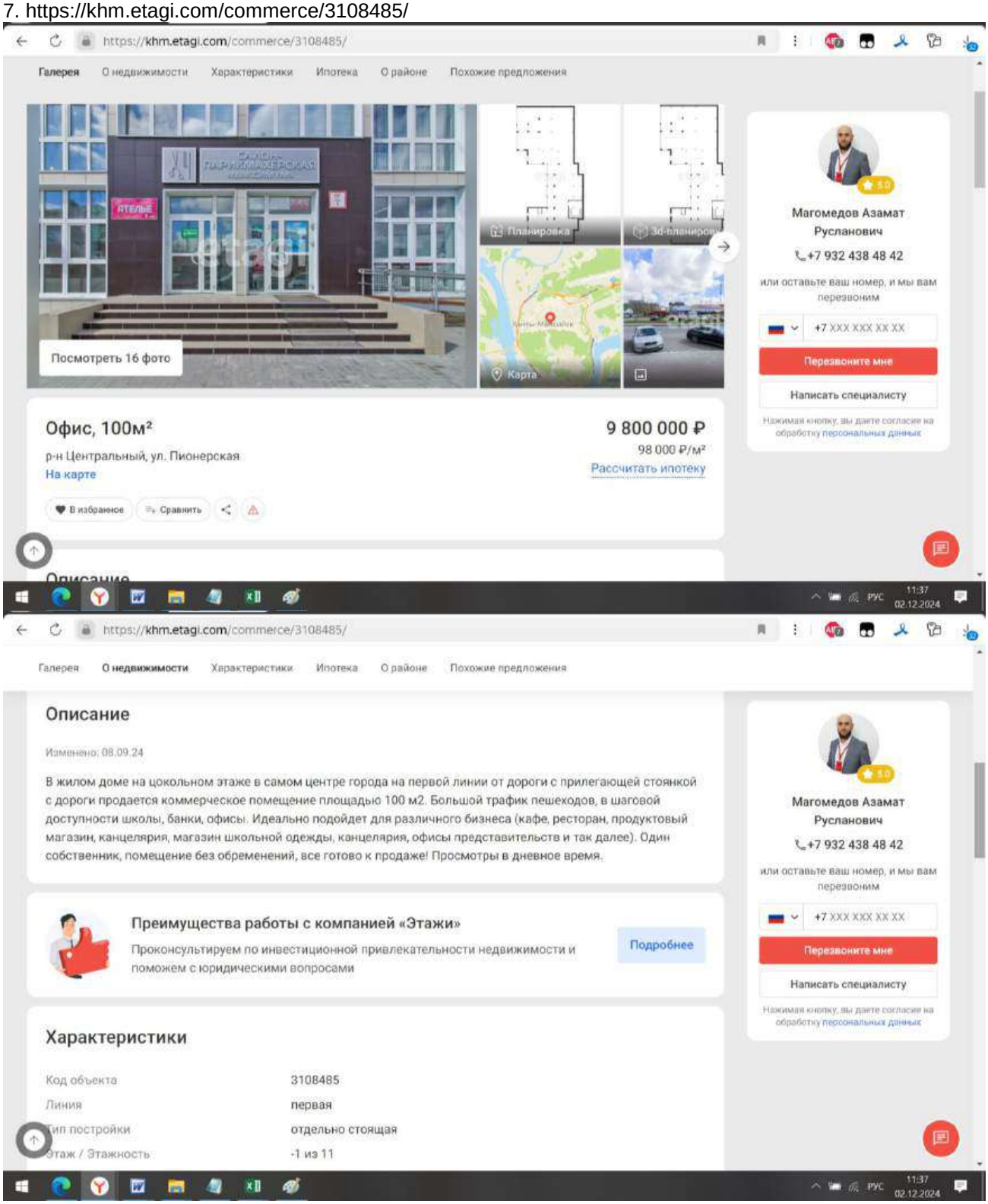
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 117 из 232

6. https://khm.etagi.com/commerce/8726967/



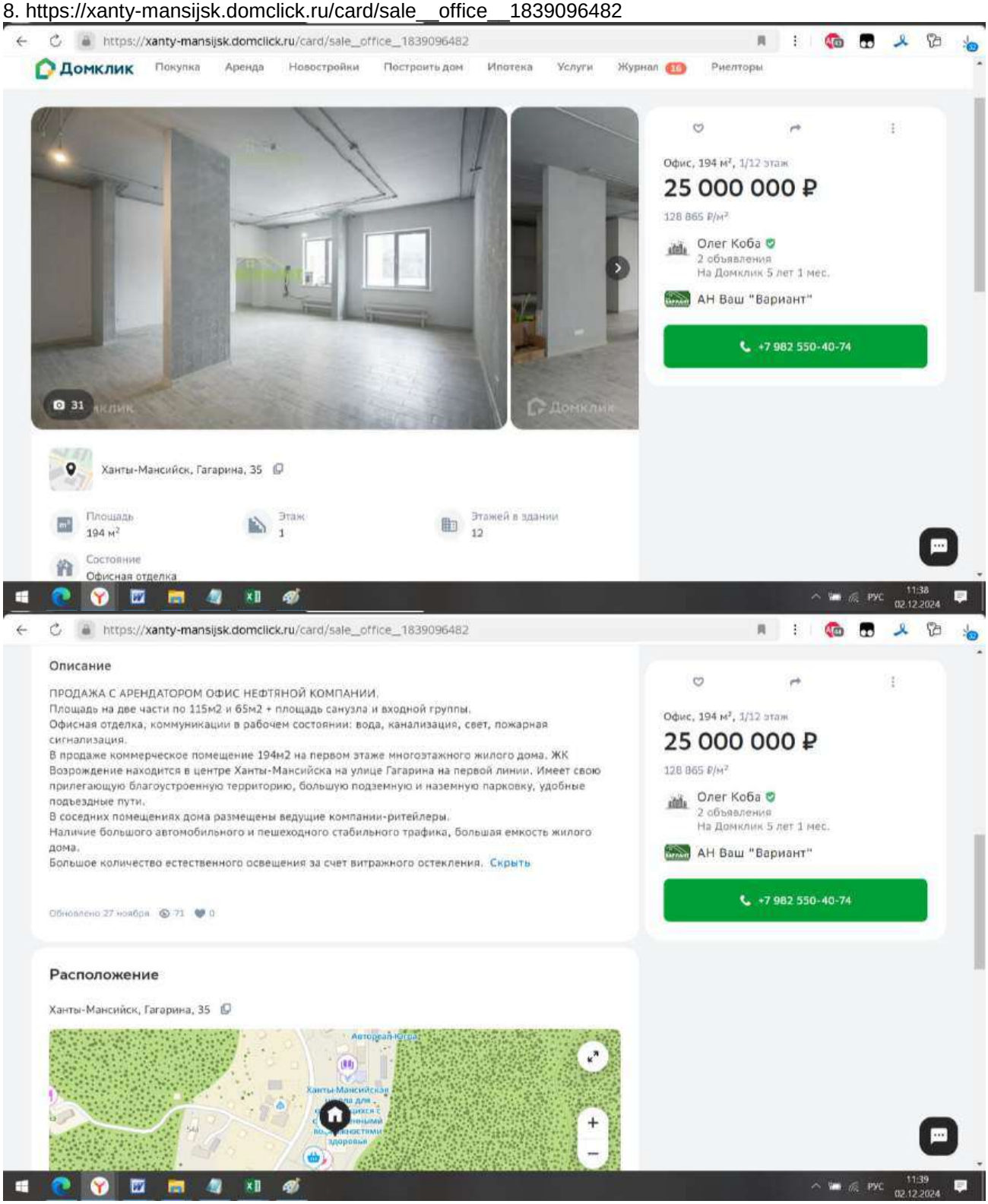
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 118 из 232

7. https://khm.etagi.com/commerce/3108485/



Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 119 из 232

8. https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__office__1839096482



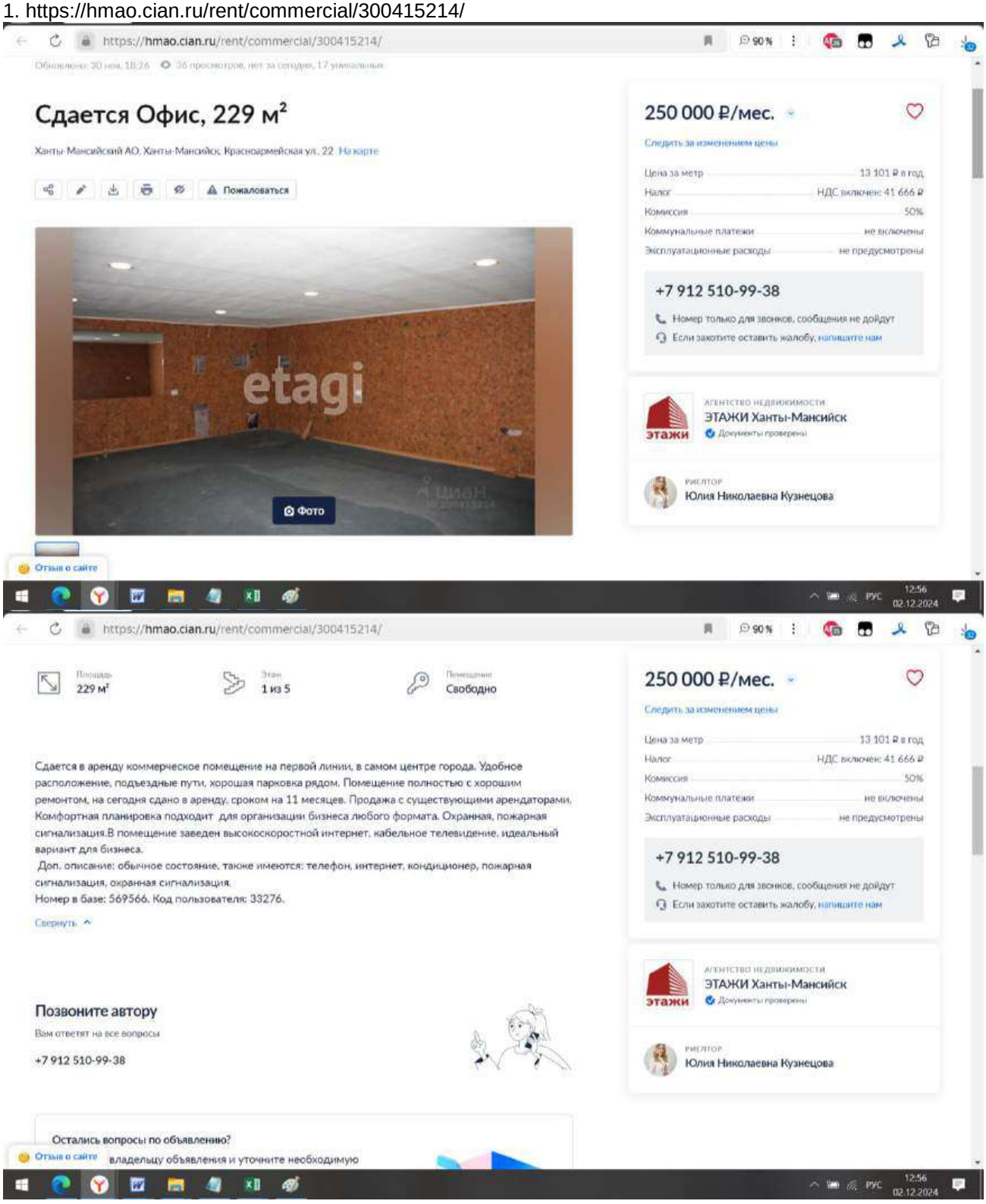
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 120 из 232

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ

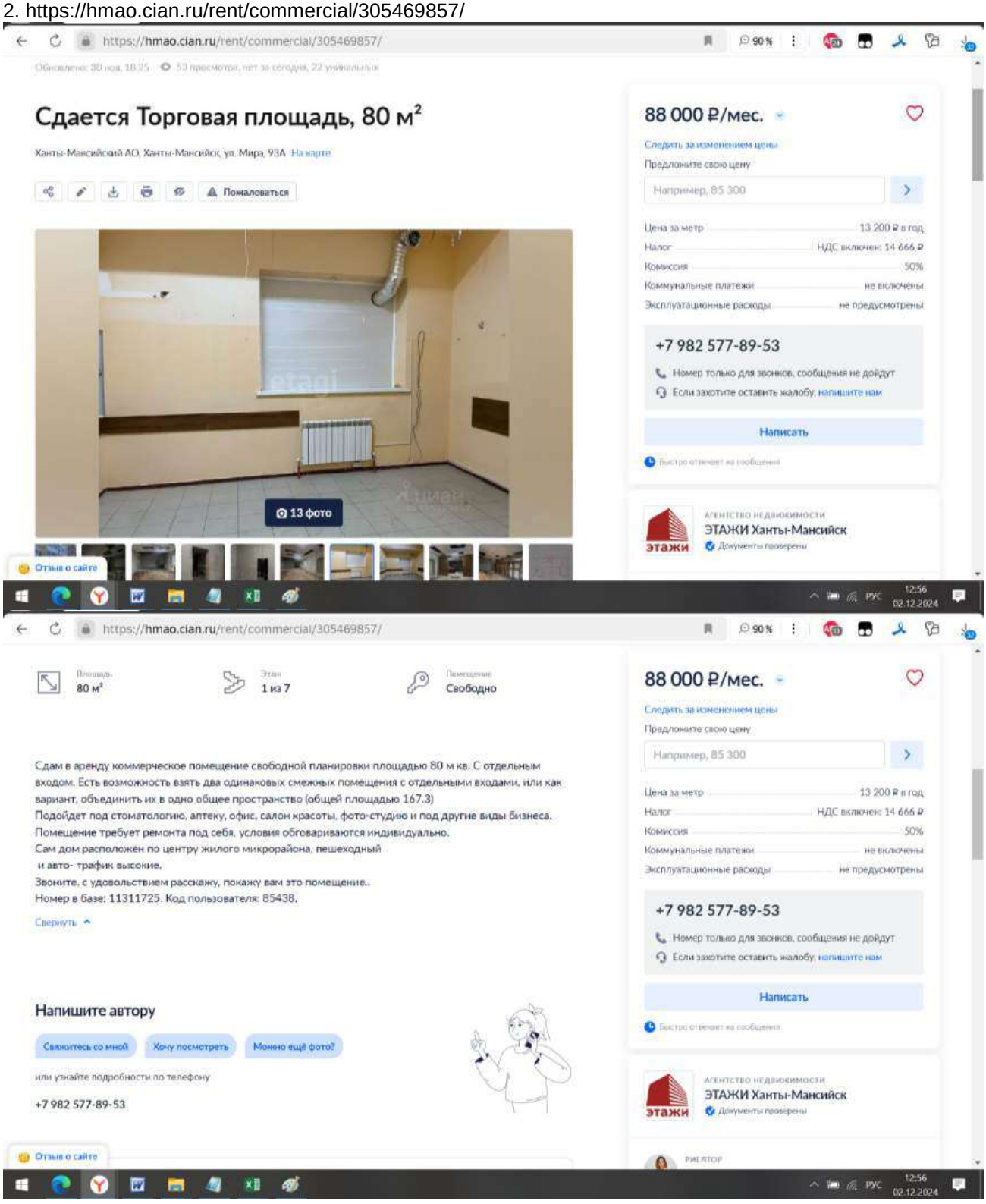
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 121 из 232

1. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/300415214/



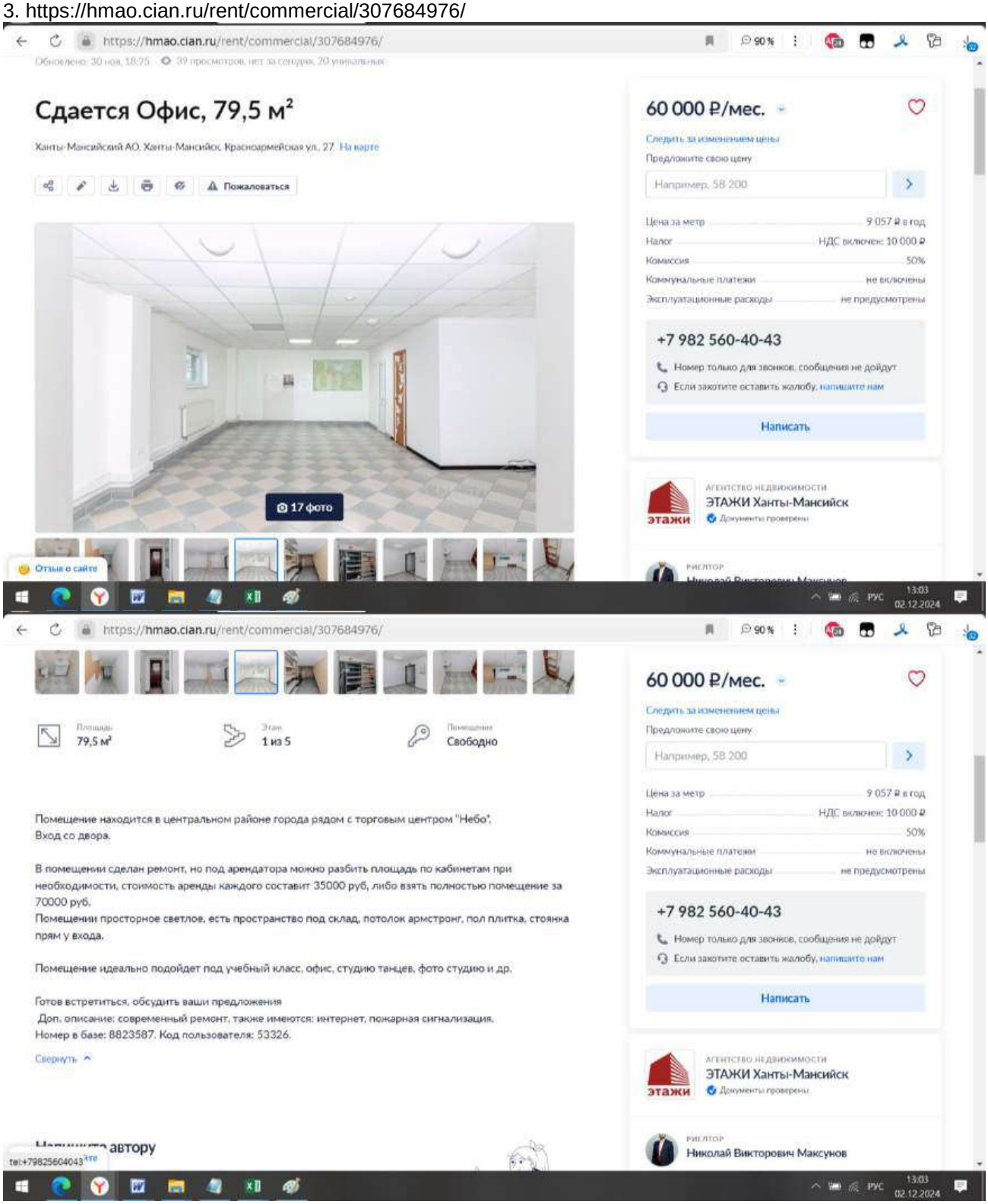
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 122 из 232

2. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/305469857/



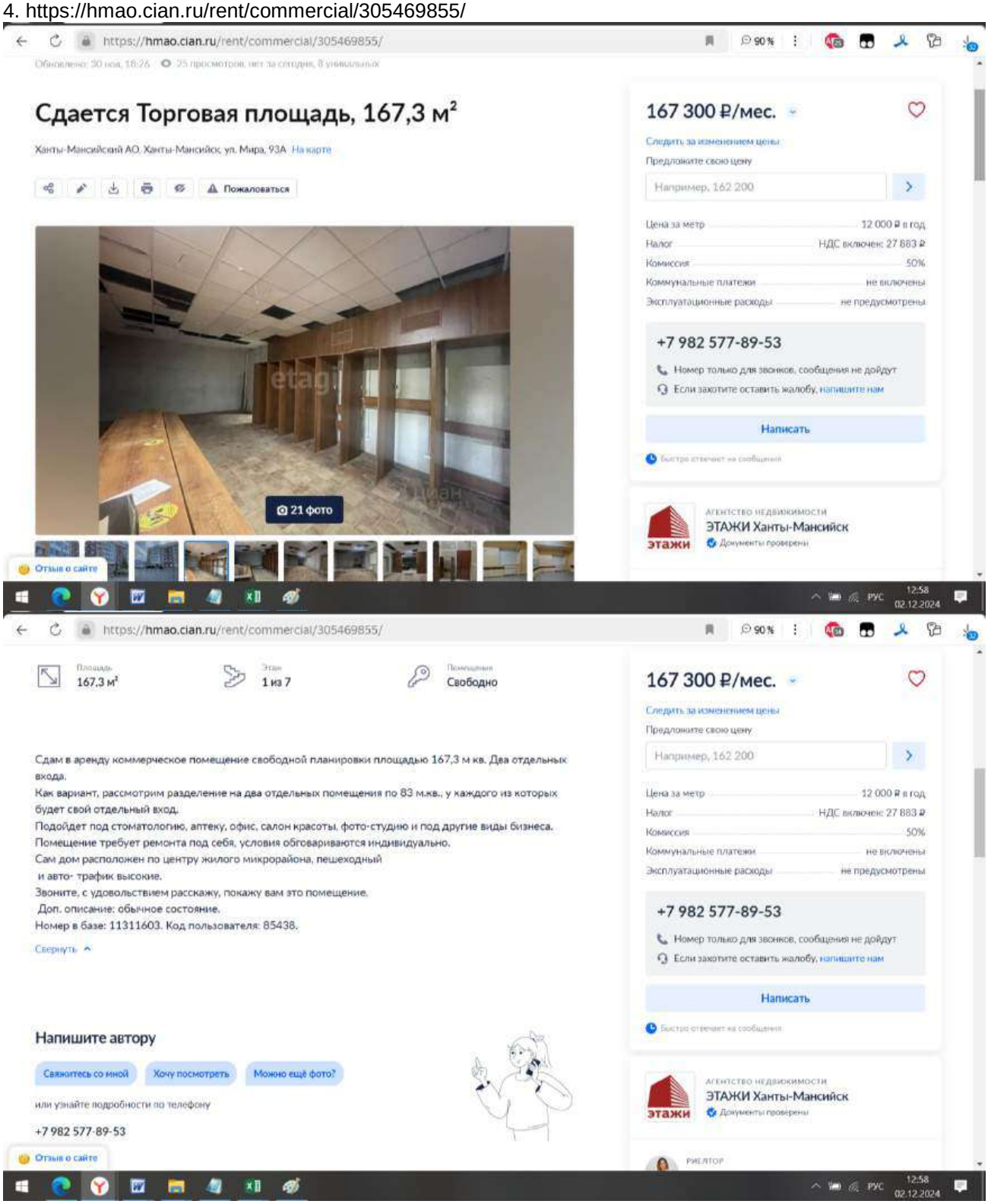
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 123 из 232

3. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/307684976/



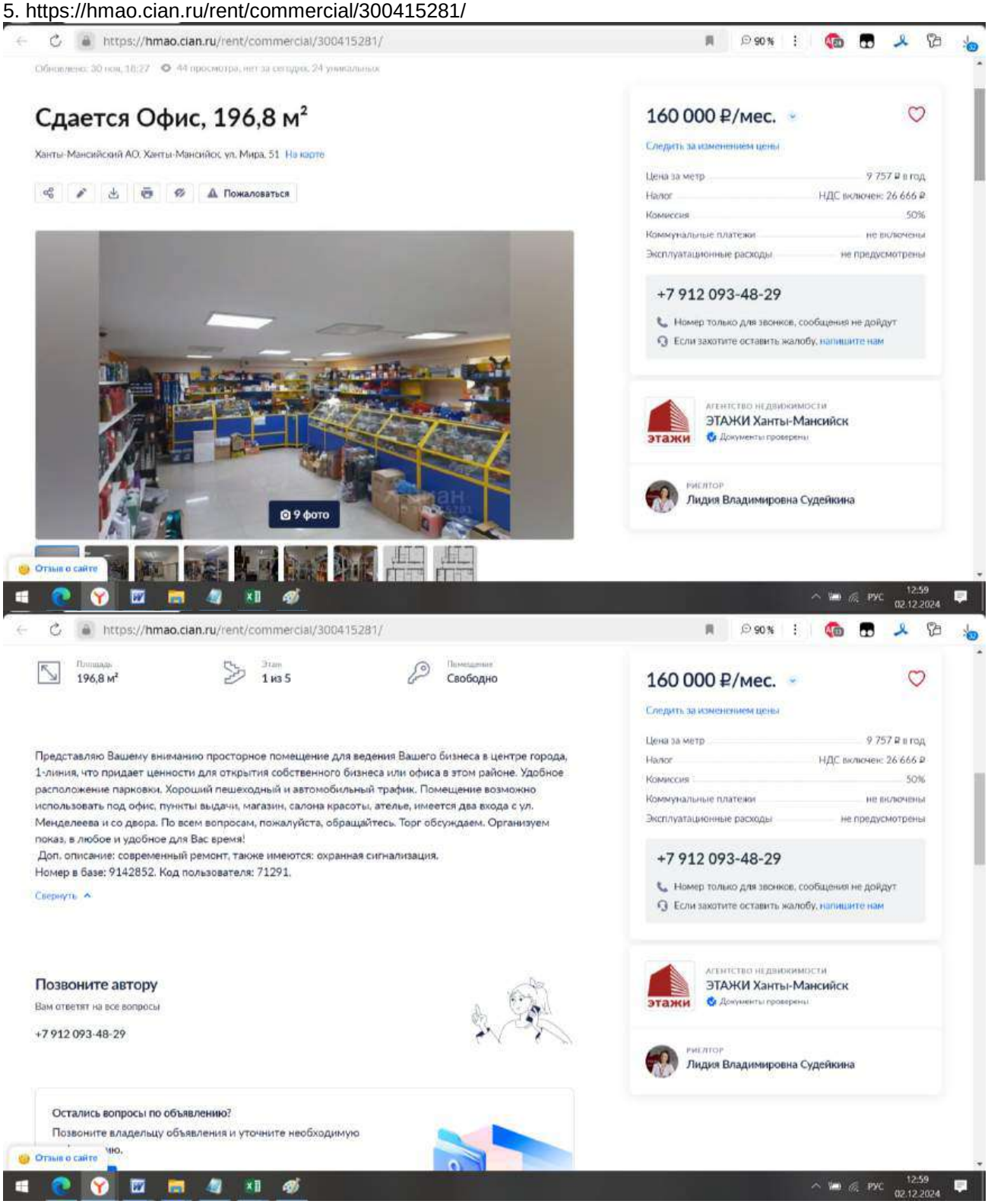
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 124 из 232

4. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/305469855/



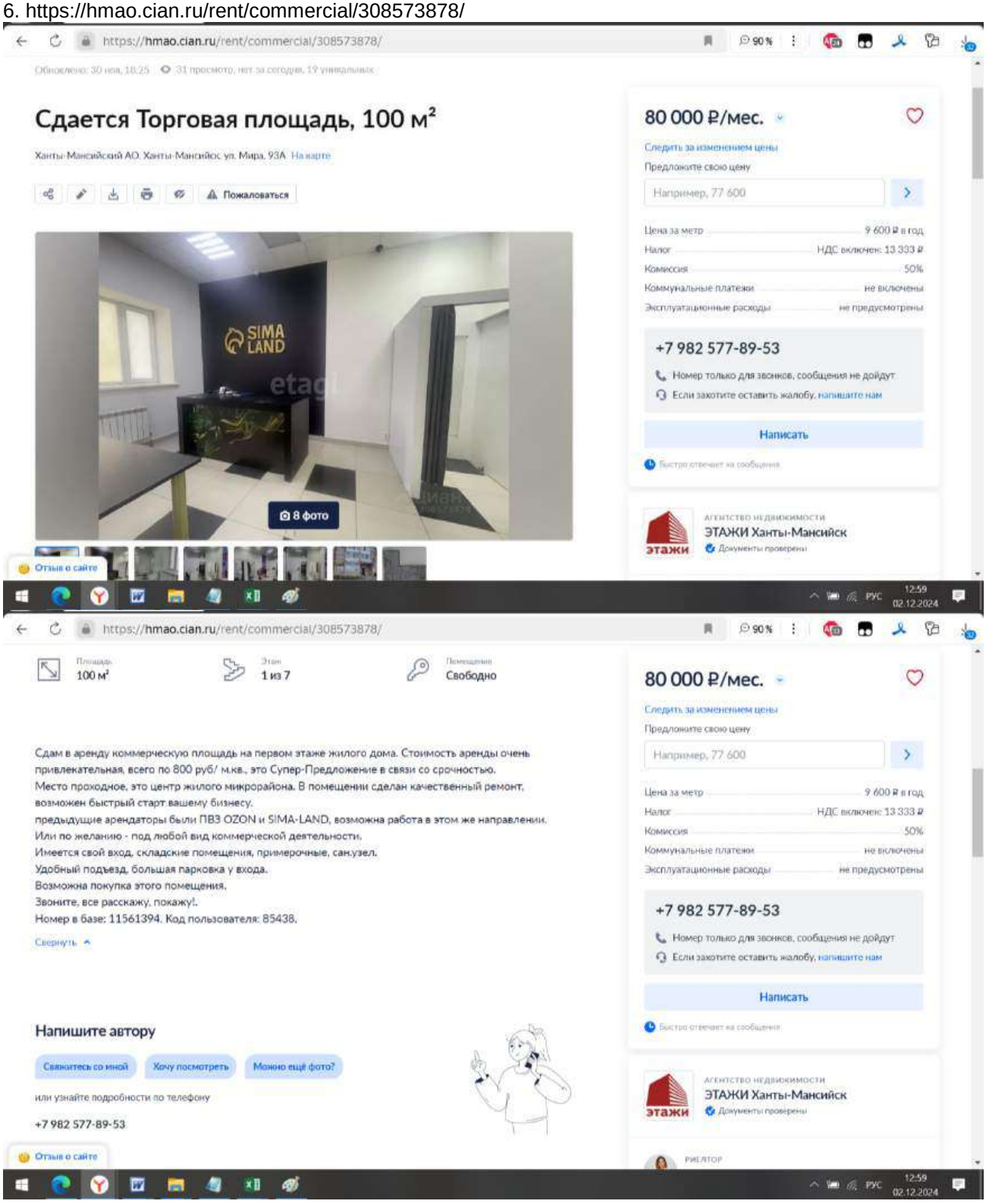
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 125 из 232

5. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/300415281/



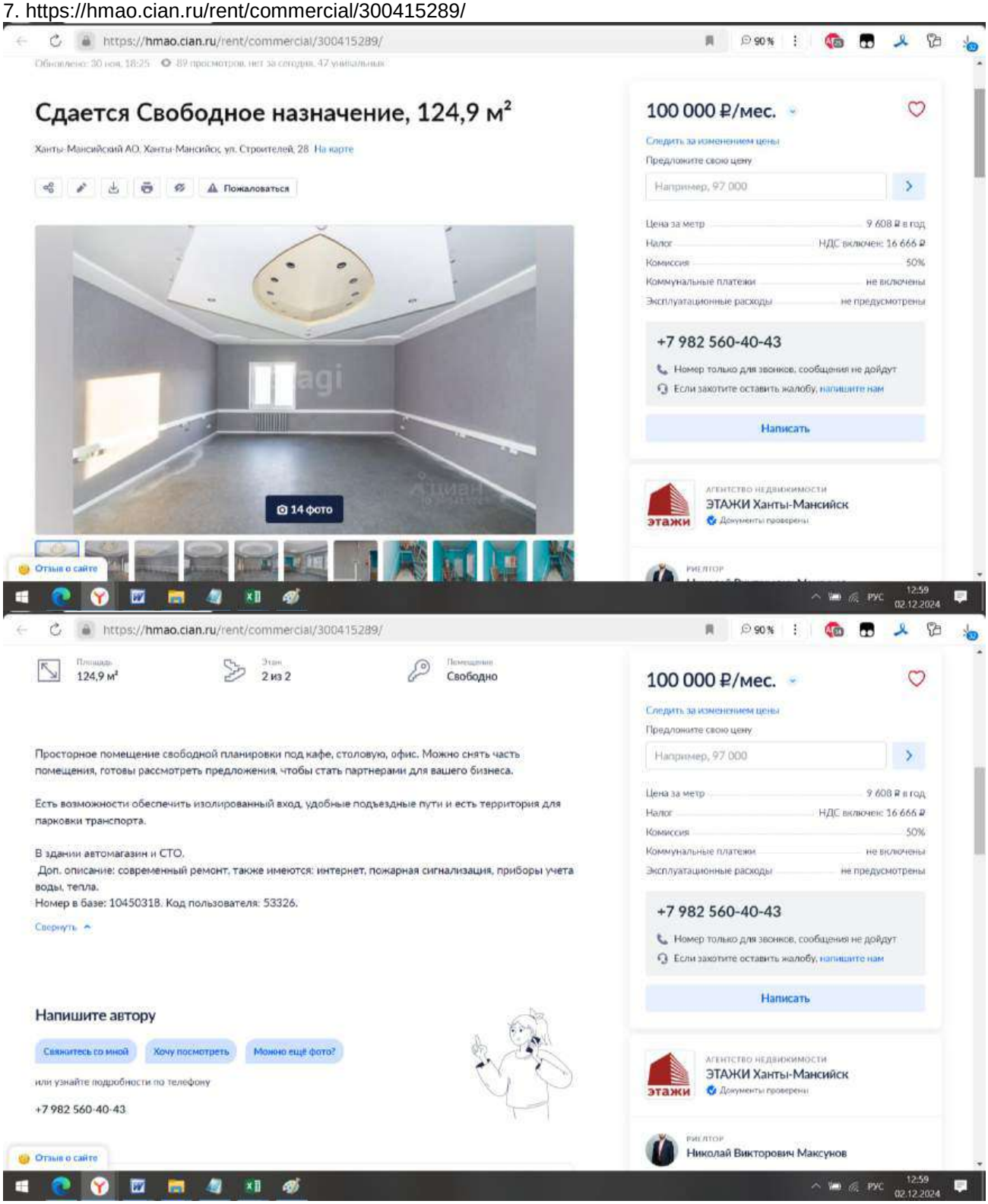
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 126 из 232

6. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/308573878/



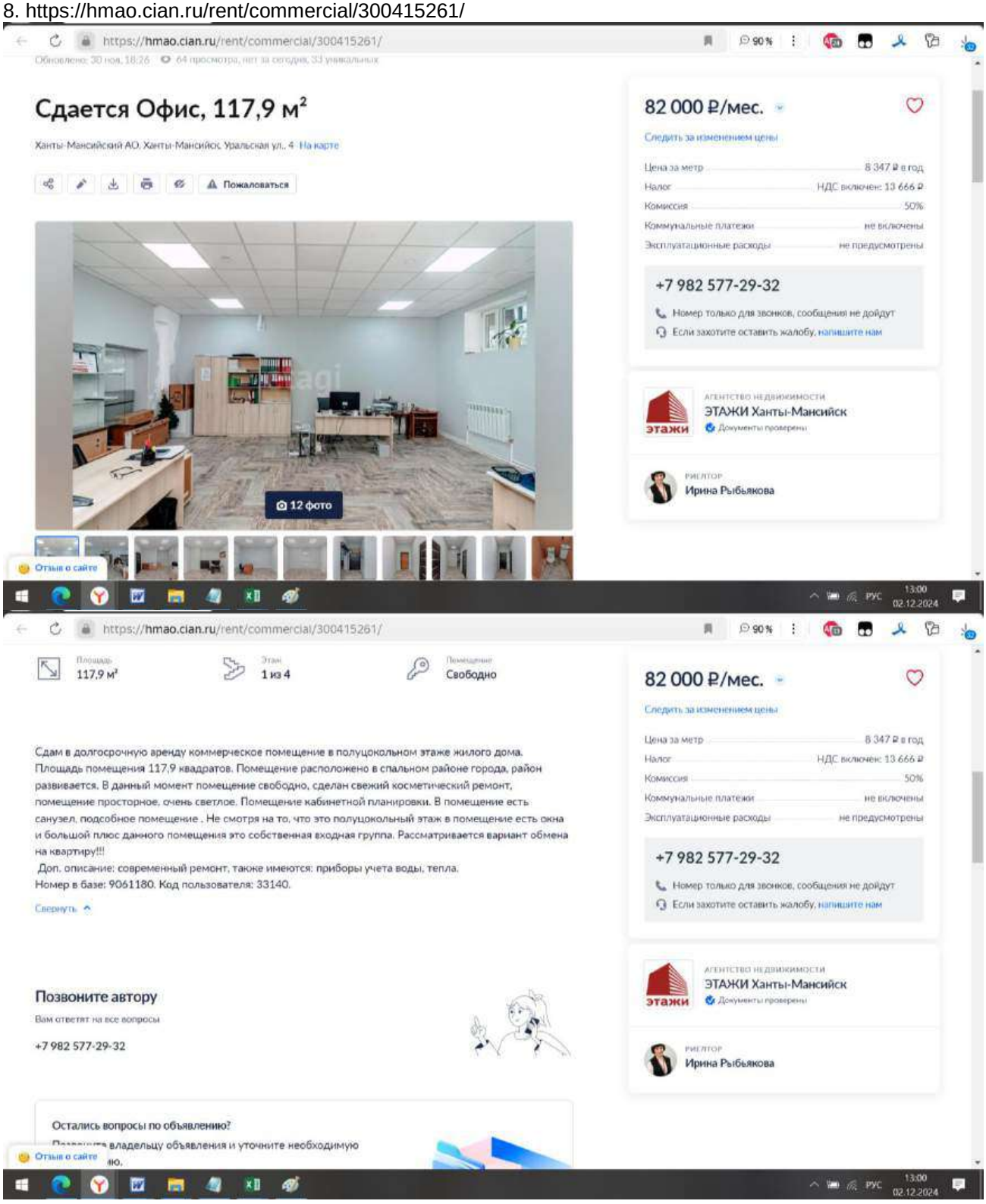
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 127 из 232

7. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/300415289/



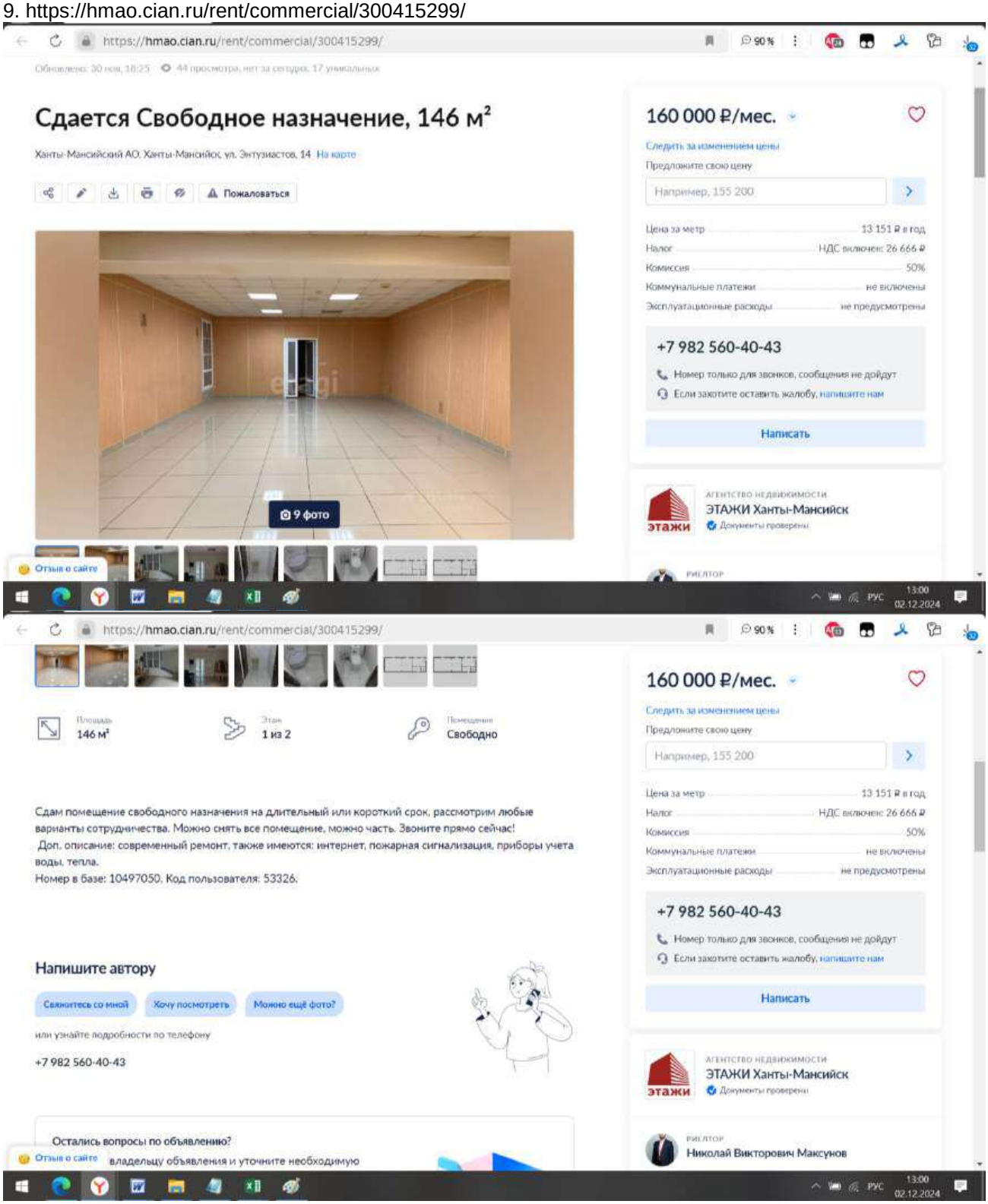
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 128 из 232

8. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/300415261/



Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 129 из 232

9. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/300415299/



Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 130 из 232

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 131 из 232

164578
1116-5

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

18.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1002
Площадь, м2:	91.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2230245.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Авхасва Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16.40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 132 из 232

Раздел 2 Лист 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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:121-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.10.2024 13:15:29
	номер государственной регистрации:		86:12:0101071:121-86/041/2024-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 133 из 232

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121		

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления распечатки электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 134 из 232

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 135 из 232

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 136 из 232

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер: 86:12:0101071:121	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:49 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В. (должность) — подпись — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия) ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 137 из 232

101587
1116-8

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

18.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1003
Площадь, м2:	145.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3553768.57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Авхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 138 из 232

Раздел 2 Лист 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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

18.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:85-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.10.2024 13:15:29
		номер государственной регистрации:		86:12:0101071:85-86/041/2024-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории / (должность) / подпись / Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия) ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 139 из 232

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85		

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доп. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:48 (дата и время составления (изготовления) электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия) ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 140 из 232

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — Подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 141 из 232

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 142 из 232

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер: 86:12:0101071:85	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ (МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ (МФЦ))
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории (должность) — (подпись) — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 143 из 232

164592
1116-10

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			

Кадастровый номер:	86:12:0101071:56
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1004
Площадь, м2:	129.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3161342.82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Авхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16.40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 144 из 232

Раздел 2 Лист 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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:56-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.10.2024 13:15:29
	номер государственной регистрации:		86:12:0101071:56-86/041/2024-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории (должность) — (подпись) — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 145 из 232

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56		

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) | подпись | Шадрина Л.В. — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 146 из 232

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доп. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории (должность) (подпись) Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 147 из 232

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16.40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 148 из 232

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер: 86:12:0101071:56	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16.40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия) ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 149 из 232

1116-15

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

18.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1005
Площадь, м2:	148.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3617141.67
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Авхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16.40
(дата и время составления распечатанного электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 150 из 232

Раздел 2 Лист 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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:132-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.10.2024 13:15:29
		номер государственной регистрации:		86:12:0101071:132-86/041/2024-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В.
(должность) — подпись — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 151 из 232

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132		

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доп. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории		Шадрина Л.В.
(должность)	(подпись)	(ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 152 из 232

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

18.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — подпись — Шадрина Л.В.

(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 153 из 232

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Российская, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 154 из 232

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер: 86:12:0101071:132	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории (должность) / (подпись) Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 155 из 232

164605
1116-15

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

18.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1006
Площадь, м2:	130.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3185717.09
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Авхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 156 из 232

Раздел 2 Лист 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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:51-86/041/2019-5 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.10.2024 13:15:29
	номер государственной регистрации:		86:12:0101071:51-86/041/2024-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории / (должность) / подпись / Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
М.П.
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 157 из 232

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64592F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16.40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В.
(должность) — подпись — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64592F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 158 из 232

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничении права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — подпись — Шадрина Л.В.
(должность) — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 159 из 232

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В.
(должность) — (подпись) — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 160 из 232

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер: 86:12:0101071:51	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории / (должность) / подпись / Шадрина Л.В. / (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 161 из 232

104605
1116-19

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

18.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1007
Площадь, м2:	160.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3921820.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Авхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — подпись — Шадрина Л.В.
(должность) — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 162 из 232

Раздел 2 Лист 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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:148-86/041/2019-6 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.10.2024 13:15:29
	номер государственной регистрации:		86:12:0101071:148-86/041/2024-15
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 163 из 232

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В.

(должность) — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 164 из 232

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148		

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.01.2017 12:42:39
		номер государственной регистрации:	86:12:0101071:148-86/001/2017-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.01.2017 по 22.12.2026
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб", ИНН: 8601058673
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 165 из 232

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148		

		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 231216-ХМ-А, выдан 23.12.2016, дата государственной регистрации: 19.01.2017, номер государственной регистрации: 86:12:0101071:148-86/001/2017-1 Дополнительное соглашение к Договору 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016, выдан 06.02.2020 Дополнительное соглашение к Договору 231216-ХМ-А от "23" декабря 2016 года, № 5, выдан 22.12.2023, дата государственной регистрации: 10.01.2024, номер государственной регистрации: 86:12:0101071:148-86/041/2024-14
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — подпись — Шадрина Л.В.

(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 166 из 232

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148		

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления печатного экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В.
(должность) — подпись — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 167 из 232

Раздел 5 Лист 7

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.11.2024г.			
Кадастровый номер: 86:12:0101071:148	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В.
(должность) — подпись — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 168 из 232

1676/3
1116-20

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

18.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:75
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1008
Площадь, м2:	133.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3261277.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Авхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 169 из 232

Раздел 2 Лист 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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:75		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:75-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.10.2024 13:15:29
	номер государственной регистрации:		86:12:0101071:75-86/041/2024-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — подпись — Шадрина Л.В.
(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 170 из 232

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:75		

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия) ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 171 из 232

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:75		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ/МФЦ)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ/МФЦ)

18.11.2024 16:40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 172 из 232

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:75		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ)

18.11.2024 16.40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — (должность) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 173 из 232

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.11.2024г.			
Кадастровый номер: 86:12:0101071:75	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16.40

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В.

(должность) — (подпись) — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 174 из 232

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта:

Год постройки **2014** Переоборудовано, надстроено в _____ году

Год последнего капитального ремонта: _____ Число этажей: **8**

Кроме того, имеется:

Строительный объем: **42132** куб. м Общий строительный объем (с пристроями) _____ куб. м

Площадь здания, общежития (со шкафами, коридорами и лест.клетками) **8 932.0** кв.м

Из нее: Жилые помещения: Общая площадь квартир **6 662.3** кв.м

площадь квартир **6 662.3** кв.м. в том числе жилая площадь **3 343.5** кв.м

Площадь жилого здания (без наружных стен) _____ кв.м Общая площадь застройки **3 285.8** кв.м

Площадь общих коридоров и мест общего пользования **1 069.7** кв.м., их уборочная площадь: **0.0** кв.м

Средняя внутренняя высота помещений **2.70** Число лестниц: **4** шт., их уборочная площадь: **0.0** кв.м

Распределение площади помещений здания (строения) по числу комнат

№ п.п	Квартиры	Количество	Общая площадь	Площадь квартир	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6
1	1-комнатные	56	2566.3	2566.3	1229.2
2	2-комнатные	47	2979.5	2979.5	1455.3
3	3-комнатные	14	1116.5	1116.5	659
4	4-комнатные	0	0	0	0
5	5-комнатные и более	0	0	0	0
	Всего	117	6 662.3	6 662.3	3 343.5

Распределение площади помещений здания (строения) с учетом архитектурно-планировочных особенностей

№ п.п.	Жилая площадь находится	Количество		Площадь квартир	Площадь жилая
		Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6
1	В квартирах	117	192	6662.3	3343.5
2	В помещениях коридорной системы	0	0	0	0
3	В общежитиях	0	0	0	0

Из площади квартир расположено:

1	В мансардных этажах				
	В цокольных этажах	0	0	0	0

Нежилые помещения

Площадь	Жилая в нежилых помещениях	Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Лечебно-санитарная	Культурно-просветительная	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Прочая	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Общая		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1 200.0	1 200.0
Основная		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1 019.7	1 019.7
Вспом.		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	180.3	180.3

Ханты-Мансийск Шевченко 8 уникальный код инвентарного комплекса 35394

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО - Югра
Ханты-Мансийское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **здание**
(тип объекта учета)

Многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Населённый пункт	тип	город
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	**Шевченко**
Номер дома	**8**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Иное описание местоположения		
Район города (микрорайон)		
Кадастровый № земельного участка	**86:12:0101071:5**	

Сведения о ранее произведённой постановке на технический учёт в ОТИ

Инвентарный номер	**71:131:002:000115910**
Кадастровый номер	

Внесение сведений в единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учётного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 14 июля 2014 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ А.В. Навалихин
М.П.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 175 из 232

II. Техническое описание здания или его пристройки

Литера А — Жилой дом

Группа капитальности I — Год постройки 2014 — Число этажей 8

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	Монолитный железобетонный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетонный каркас, блоки, кирпич
	Перегородки	Кирпичные, блочные
3	Перекрытия: Чердачные	Монолитное железобетонное
	Перекрытия: Междуэтажные	Монолитное железобетонное
	Перекрытия: Подвальные	
4	Крыша	Мягкая рулонная по железобетонному основанию
5	Полы	Бетонные Бетонные
6	Проёмы: Окна	Стеклопакеты ПВХ
	Проёмы: Двери	Входные металлические, пластиковые стеклопакеты
7	Отделка: Внутренняя	Штукатурка
	Отделка: Наружная	Фасадная система
8	Санитарные и электрические устройства: Печи	
	Санитарные и электрические устройства: Калориферное	
	Санитарные и электрические устройства: АГВ	
	Санитарные и электрические устройства: Другое	
	Отопление: Центральное отопление	Центральное
	Электричество	Проводка скрытая
	Водопровод	Центральное
	Канализация	Центральная
	Гор. водоснабжение	Центральное
	Ванны	
	Газоснабжение	
	Напольные эл.плиты	Есть
	Телефон	
	Радио	
	Телевидение	Есть
	Сигнализация	Есть
	Мусоропровод	
	Лифт	Пассажирский
	Вентиляция	Принудительная
9	Крыльца	
	Лестницы	

% износа приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9)х100 / удельный вес (гр.7)

III. Благоустройство площади помещений здания (строения)

Водопровод	Канализация	Отопление						От АГВ и др.	Калориферное	Печное	Гор.водоснабж.		Мусоропровод
		Центральное											
		От ТЭЦ		от пром.предпр.		от кварт.котел.							
		на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе				Централь-ное	От колонок	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
8932	8932	0	0	0	0	0	8932	0	0	0	8932	0	0

Ванны и души				Бассейн	Сауна	Газоснабжение		Лифты			Теле-фоны	Напольн. эл.плиты	Электри-чество
Без колонки и гор. воды	С горячей водой	С газ. колонкой и эл. колонкой	С дровяной колонкой			сетевое	баллон-ное	пасса-жирские	грузо-пасса-жирские	грузовые			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
0	8932	0	0	0	0	0	0	8932	0	0	0	0	8932

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость — руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) — руб.

Перечень прилагаемых документов

№ пп	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Поэтажный план	1:200	4	
2	Экспликация к поэтажному плану		28	

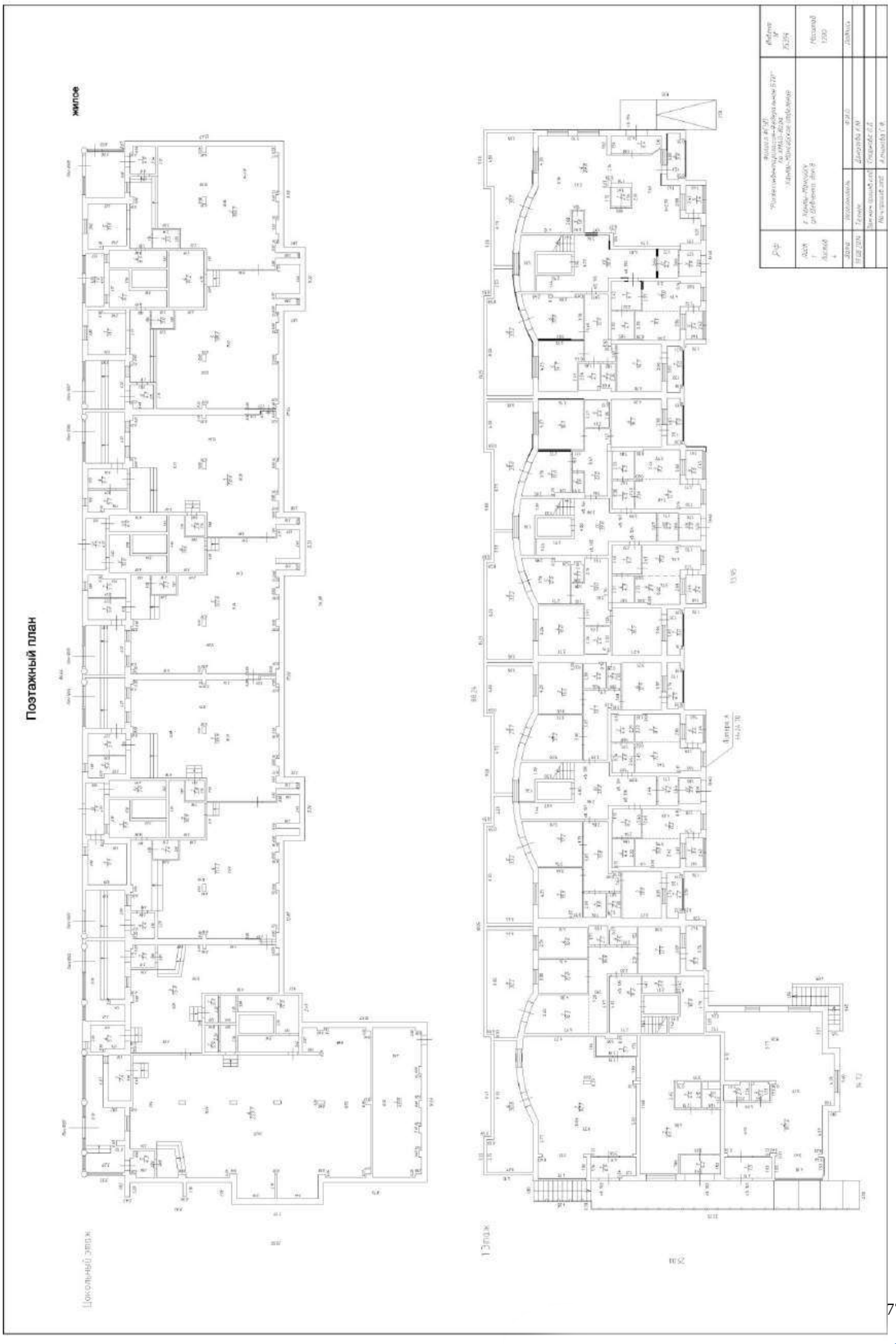
Проверил: Г.Ф. Алчинова " " 20 г.

Исполнил: К.Ю. Данилова 14 июля 2014 г.

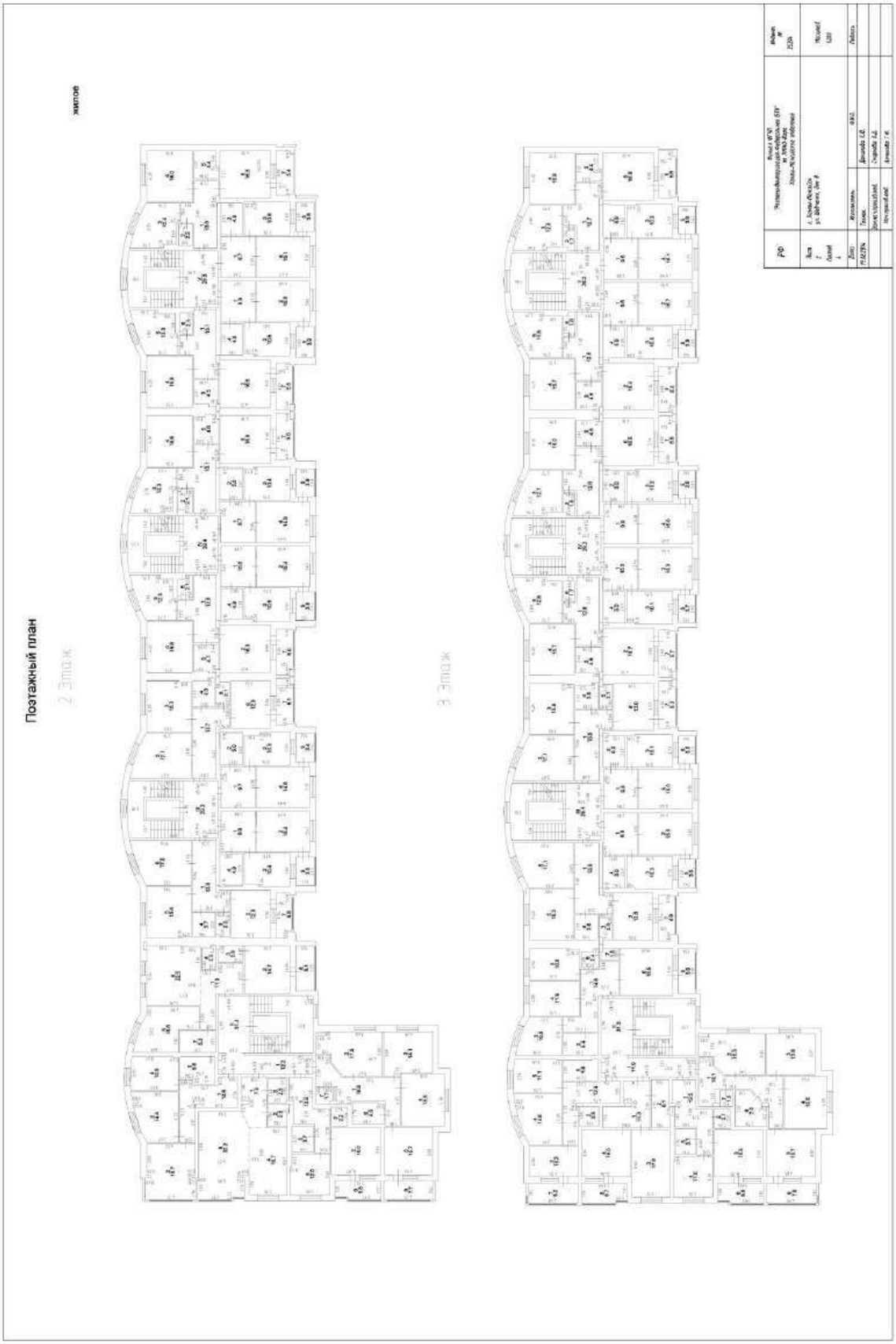
Паспорт выдан " " г.

(Ф.И.О., подпись клиента)

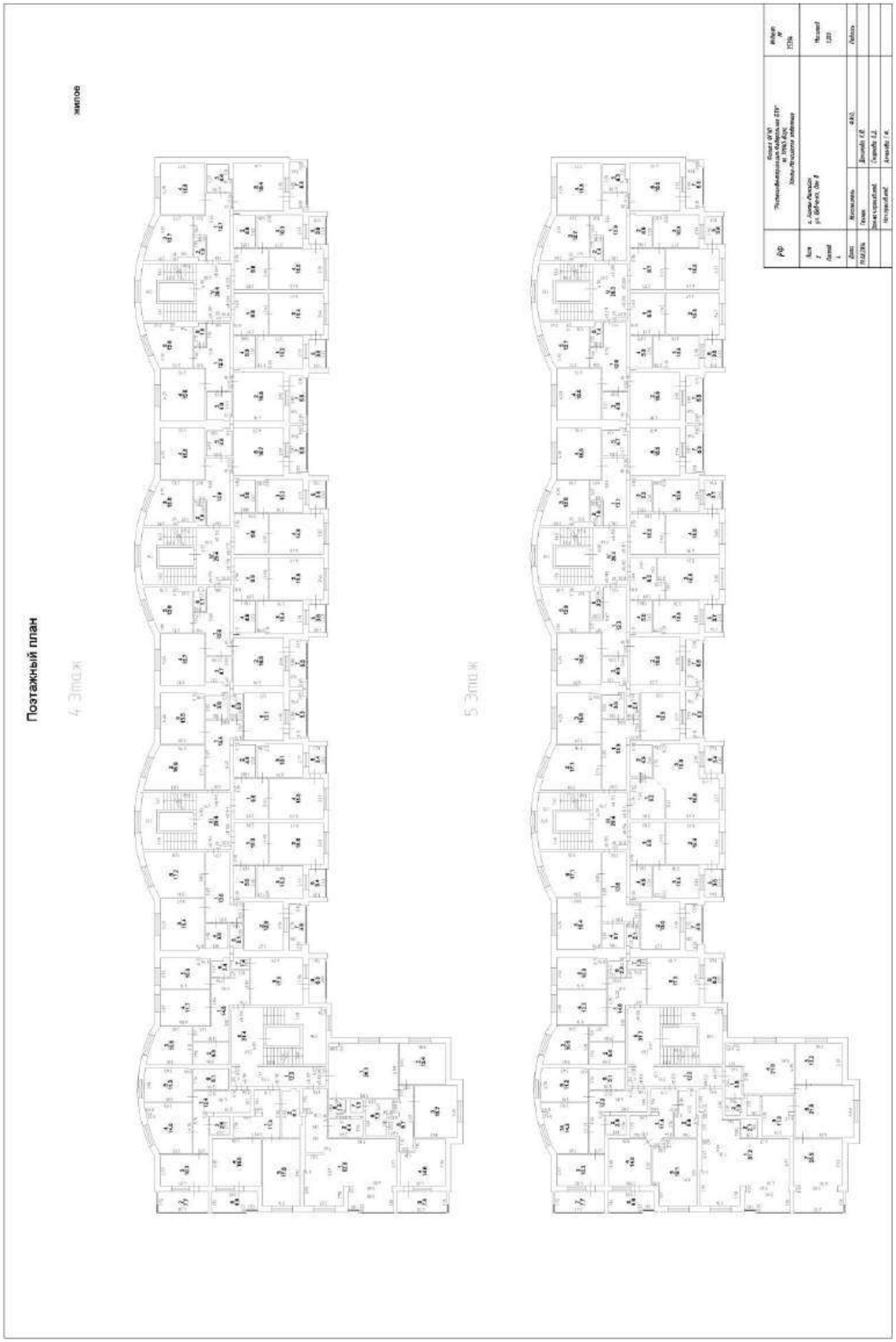
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 176 из 232



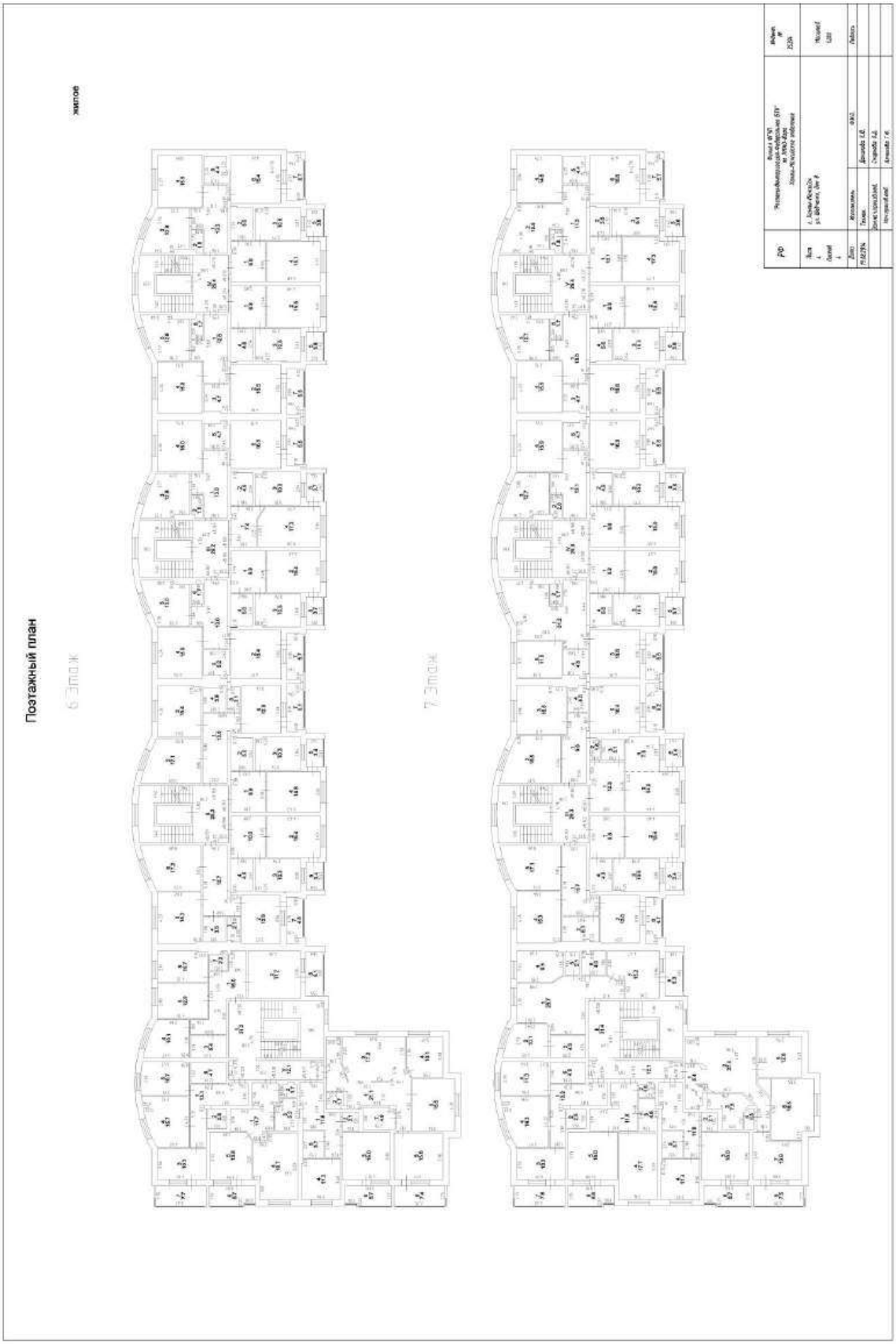
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 177 из 232



Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 178 из 232



Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 179 из 232



Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 180 из 232

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
034900d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 181 из 232

Экспликация к поэтажному плану здания (строения) расположенного в г. Ханты-Мансийск ул Шевченко дом № 8

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно построенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее: жилая (кв.м.)	из нее: подсобная (кв.м)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, (с коэф.)			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	А	1	101	1	Тамбур	4.1*1.83	7.5	7.5	0.0	7.5	0.0	2.7		
2	А			2	Жилая	1.52*1.65+5.77*8.26+1.88*4.17+4.55*8.26+4.18*1.83+0.31*3.47-0.23*0.26+1*4.28-0.31*0.36-0.23*4.37-0.24*0.15-0.25*0.05	107.4	107.4	107.4	0.0	0.0			
3	А			3	Туалет	1.65*1.53-0.24*0.24-0.1*0.15	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
4	А			4	Ванная	2.12*1.54-1.41*0.25	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0			
						Итого по квартире:	**120.3**	**120.3**	**107.4**	**12.9**	**0.0**			
5	А	1	102	1	Тамбур	3.4*1.52	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0	2.7		
6	А			2	Жилая	6.8*11.68-1.66*3.6-3.97*2.45	63.7	63.7	63.7	0.0	0.0			
7	А			3	Ванная	2.13*2.15-0.7*0.14	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
8	А			4	Туалет	1.53*1.65	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
						Итого по квартире:	**75.9**	**75.9**	**63.7**	**12.2**	**0.0**			
9	А	1	103	1	Тамбур	1.76*4.11-0.24*1.21	6.9	6.9	0.0	6.9	0.0	2.7		
10	А			2	Жилая	4.17*1.8+0.31*3.52+0.22*3.58+10.06*8.23-1.86*3.15-0.6*0.29-0.26*0.34+5.18*1.19/2+3	92.1	92.1	92.1	0.0	0.0			
11	А			3	Санузел	3.18*1.72-1.05*0.31-0.18*0.48	5.1	5.1	0.0	5.1	0.0			
						Итого по квартире:	**104.1**	**104.1**	**92.1**	**12.0**	**0.0**			
	А			4	Терраса	30.8	30.8	0.0	0.0	0.0				30.8
12	А	1	105	1	Коридор	1.5*7.29+2.53*2.31	16.8	16.8	0.0	16.8	0.0	2.7		
13	А			2	Жилая	(5.47+4.3)/2*3.26+0.4	16.3	16.3	16.3	0.0	0.0			
14	А			3	Жилая	4.16*2.88	12.0	12.0	12.0	0.0	0.0			
15	А			4	Кухня	2.54*4.16	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
16	А			5	Гардероб	1.71*1.59	2.7	2.7	0.0	2.7	0.0			
17	А			6	Санузел	2.33*1.52-0.15*0.27	3.5	3.5	0.0	3.5	0.0			
18	А			7	Жилая	3.97*3.5	13.9	13.9	13.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**75.8**	**75.8**	**52.8**	**23.0**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	3.75*1.42	5.3	0.0	0.0	0.0				5.3
	А			9	Терраса	32.2	32.2	0.0	0.0	0.0				32.2
19	А	1	136	1	Коридор	2.54*2.46-0.05*1.15	6.2	6.2	0.0	6.2	0.0	2.7		
20	А			2	Жилая	2.6*4.83-0.45*1.71-0.15*1.7	11.5	11.5	11.5	0.0	0.0			
21	А			3	Кухня	2.42*3.75-0.09*1.19	9.0	9.0	0.0	9.0	0.0			
22	А			4	Санузел	2.32*1.88+0.15*0.53	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
						Итого по квартире:	**31.1**	**31.1**	**11.5**	**19.6**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.41	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
23	А	1	137	1	Коридор	5.87*2.06+1.63*0.78+1.42*0.3	13.8	13.8	0.0	13.8	0.0	2.7		
24	А			2	Жилая	3.99*3.27	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
25	А			3	Туалет	2.08*1.07-0.27*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
26	А			4	Ванная	2.09*1.84	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0			
27	А			5	Кухня	4.25*3.66-0.07*0.77	15.5	15.5	0.0	15.5	0.0			
28	А			6	Жилая	(3.76+5.08)/2*3.79+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно построенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее: жилая (кв.м.)	из нее: подсобная (кв.м)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, (с коэф.)			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
						Итого по квартире:	**65.4**	**65.4**	**30.2**	**35.2**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.32*3.74-0.33*0.51-0.19*0.11	4.7	0.0	0.0	0.0				4.7
	А			8	Терраса	33.2	33.2	0.0	0.0	0.0				33.2
29	А	1	138	1	Коридор	2.03*5.87+0.81*1.68+0.29*1.47	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
30	А			2	Жилая	(5.09+3.73)/2*3.8+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
31	А			3	Кухня	3.65*4.26-0.08*1.02	15.5	15.5	0.0	15.5	0.0			
32	А			4	Ванная	2.08*1.86+0.15*0.6	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
33	А			5	Туалет	1.08*2.03-0.23*0.28	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
34	А			6	Жилая	3.97*3.25	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**65.4**	**65.4**	**30.1**	**35.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.32*3.74-0.33*0.51-0.11*0.19	4.7	0.0	0.0	0.0				4.7
	А			8	Терраса	29.7	29.7	0.0	0.0	0.0				29.7
35	А	1	139	1	Коридор	2.44*1.91-0.14*0.36-0.04*1.07	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0	2.7		
36	А			2	Санузел	1.88*2.29+0.15*0.6	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
37	А			3	Кухня	2.33*3.78-1.33*0.08	8.7	8.7	0.0	8.7	0.0			
38	А			4	Жилая	2.45*5.46-0.39*1.69+0.14*3.16-0.17*1.68	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**30.6**	**30.6**	**12.9**	**17.7**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.44*1.4	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
39	А	1	164	1	Коридор	2.46*2.51	6.2	6.2	0.0	6.2	0.0	2.7		
40	А			2	Жилая	2.61*4.84+0.18*1.70+1.73*0.4	11.6	11.6	11.6	0.0	0.0			
41	А			3	Кухня	3.74*2.41-0.08*0.80	8.9	8.9	0.0	8.9	0.0			
42	А			4	Санузел	2.31*1.87	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
						Итого по квартире:	**31.0**	**31.0**	**11.6**	**19.4**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.44*1.40	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
43	А	1	165	1	Коридор	5.70*3.02-1.91*1.10-2.16*1.09+1.28*0.16	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
44	А			2	Жилая	4.21*3.90	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			
45	А			3	Ванная	2.04*2.26-0.14*0.24	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
46	А			4	Жилая	4.24*3.77	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
47	А			5	Кухня	(2.71+1.28+2.85)/2*3.78-0.29*1.28	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0			
48	А			6	Туалет	2.00*0.91-0.29*0.24-0.29*0.18	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**64.6**	**64.6**	**32.7**	**31.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.31-0.16*0.52-0.19*0.1	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
	А			8	Терраса	33.2	33.2	0.0	0.0	0.0				33.2
49	А	1	166	1	Коридор	1.94*5.67+1.27*0.17+1.63*1.11	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
50	А			2	Туалет	1.72*0.91	1.6	1.6	0.0	1.6	0.0			
51	А			3	Кухня	(4.13+2.72)/2*3.78-1.28*0.29+0.4	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0			
52	А			4	Жилая	3.76*4.27	16.1	16.1	16.1	0.0	0.0			
53	А			5	Ванная	2.27*2.06-0.17*0.21	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
54	А			6	Жилая	4.2*3.98	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольная постройка или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, с коэф.			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
						Итого по квартире:	**65.0**	**65.0**	**32.8**	**32.2**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.87*1.32-0.05*0.2-0.48*0.17	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
	A			8	Терраса	29.6	29.6	0.0	0.0	0.0				29.6
53	A	1	167	1	Коридор	1.87*2.4-0.1*0.35	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0	0		
54	A			2	Сан.узел	2.33*1.86	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
55	A			3	Кухня	2.46*3.77-0.09*0.8	9.2	9.2	0.0	9.2	0.0			
56	A			4	Жилая	5.48*2.39-0.16*1.7-1.71*0.28+0.14*3.17	12.8	12.8	12.8	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**30.8**	**30.8**	**12.8**	**18.0**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	2.45*1.41	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
57	A	1	192	1	Коридор	2.52*2.42	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0	2.7		
58	A			2	Жилая	4.79*2.57-0.16*1.68-1.72*0.44	11.3	11.3	11.3	0.0	0.0			
59	A			3	Кухня	2.42*3.77-0.07*0.78	9.1	9.1	0.0	9.1	0.0			
60	A			4	Сан.узел	2.2*1.85	4.1	4.1	0.0	4.1	0.0			
						Итого по квартире:	**30.6**	**30.6**	**11.3**	**19.3**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	1.4*2.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
61	A	1	193	1	Коридор	5.68*1.97+0.38*1.49+1.29*0.25-0.05*0.63	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0	2.7		
62	A			2	Жилая	3.98*3.7	14.7	14.7	14.7	0.0	0.0			
63	A			3	Туалет	2.35*1.02-0.3*0.68	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
64	A			4	Ванная	1.85*2.26-0.23*0.36	4.1	4.1	0.0	4.1	0.0			
65	A			5	Жилая	4.23*3.73-0.44*2.49	14.7	14.7	14.7	0.0	0.0			
66	A			6	Кухня	(3.82+5.25)/2*3.78+0.4-0.27*2.08	17.0	17.0	0.0	17.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.7**	**64.7**	**29.4**	**35.3**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.89*1.32-0.18*0.48-0.21*0.08	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
	A			8	Терраса	33.2	33.2	0.0	0.0	0.0				33.2
67	A	1	194	1	Тамбур	1.56*3.38+(1.56+1.10)/2*0.84	6.4	6.4	0.0	6.4	0.0	2.7		
70	A			2	Сан.узел	1.61*1.56	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
71	A			3	Сан.узел	1.92*0.93	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
72	A			4	Жилая	1.71*1.97+1.62*5.12+9.32*4.17+8.19*6.23+3.81*1.39/2-2.08*1.24-0.37*0.37-6.61*0.3-1.75*1.93-1.79*0.41-1.63*4.64+0.84*0.53/2	89.8	89.8	89.8	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**100.5**	**100.5**	**89.8**	**10.7**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	2.42*1.40	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
	A			6	Лоджия	3.88*1.55-0.58*0.1-0.35*0.48	5.8	0.0	0.0	0.0				5.8
	A			7	Терраса	31.7	31.7	0.0	0.0	0.0				31.7
						Итого по этажу 1 :	**955.8**	**955.8**	**621.1**	**334.7**	**0.0**			
73	A	2	106	1	Коридор	0.62*1.18+(1.18+2.01)/2*1.21+0.75*7.03+1.19*5.36+0.28*1.22+2.12*1.08	16.9	16.9	0.0	16.9	0.0	2.7		
74	A			2	Кухня	3.47*3.68+(3.68+2.47)/2*0.81+1.85*1.32-0.28*0.8	17.5	17.5	0.0	17.5	0.0			
75	A			3	Жилая	3.69*4.05-0.31*2.69	14.1	14.1	14.1	0.0	0.0			
76	A			4	Жилая	4.36*3.55	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольная постройка или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, с коэф.			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
77	A	2	106	5	Жилая	3.88*4.04	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0	2.7		
78	A			6	Ванная	2.63*1.78-0.43*0.14	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
79	A			7	Туалет	1.32*1.3-0.21*0.28	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**86.0**	**86.0**	**45.3**	**40.7**	**0.0**			
	A			8	Лоджия	4.25*1.82	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
80	A	2	107	1	Коридор	1.9*2.07+2.01*1.73+1.39*1.31+1.26*2.35	12.2	12.2	0.0	12.2	0.0	2.7		
81	A			2	Кладовая	1.54*1.43	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
82	A			3	Жилая	4.07*3.94	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
83	A			4	Кухня	3.55*3.4-0.2*0.45	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0			
84	A			5	Сан.узел	2.17*1.69	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
						Итого по квартире:	**46.1**	**46.1**	**16.0**	**30.1**	**0.0**			
	A			6	Лоджия	1.77*3.92-0.17*1.01	6.8	0.0	0.0	0.0				6.8
85	A	2	108	1	Коридор	2.08*2.86+(2.08+1.17)/2*1.32-0.3*0.62	7.9	7.9	0.0	7.9	0.0	2.7		
86	A			2	Ванная	1.78*1.52+0.72*0.19	2.8	2.8	0.0	2.8	0.0			
87	A			3	Туалет	2.06*1.37+0.44*0.13	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0			
88	A			4	Кухня	5.67*2.95	16.7	16.7	0.0	16.7	0.0			
89	A			5	Жилая	5.27*3.84+(5.27+3.96)/2*0.7+0.31*3.64+1.93*4.09-0.22*1.18	32.2	32.2	32.2	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**62.5**	**62.5**	**32.2**	**30.3**	**0.0**			
90	A	2	109	1	Коридор	0.75*1.69+0.51*1.08+4.93*1.81-0.6*0.3-0.3*0.1+3.17*1.27	14.5	14.5	0.0	14.5	0.0	2.7		
91	A			2	Жилая	2.59*4.02+3.49*0.3+4.27*1.94	19.7	19.7	19.7	0.0	0.0			
92	A			3	Жилая	(2.61+3.95)/2*4.22-(0.4+0.5)/2*0.21+0.7	14.4	14.4	14.4	0.0	0.0			
93	A			4	Кухня	(3.93+3.84)/2*2.77-0.43*0.08+0.2	10.9	10.9	0.0	10.9	0.0			
94	A			5	Сан.узел	2.94*2.18+0.05*0.53-0.51*1.24	5.8	5.8	0.0	5.8	0.0			
						Итого по квартире:	**65.3**	**65.3**	**34.1**	**31.2**	**0.0**			
95	A	2	110	1	Коридор	2.57*2.11+1.87*0.12+4.92*1.28	11.9	11.9	0.0	11.9	0.0	2.7		
96	A			2	Жилая	3.98*3.7	14.7	14.7	14.7	0.0	0.0			
97	A			3	Кладовая	2.12*1.27-0.15*0.3	2.6	2.6	0.0	2.6	0.0			
98	A			4	Туалет	1.2*1.8+0.27*0.55	2.3	2.3	0.0	2.3	0.0			
99	A			5	Жилая	1.74*1.88+0.55*2.61+(3.81+2.61)/2*3.28+0.4	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
100	A			6	Кухня-гостиная	5.04*4.49-0.07*1.09-0.05*1.96	22.5	22.5	22.5	0.0	0.0			
101	A			7	Ванная	1.77*3.01	5.3	5.3	0.0	5.3	0.0			
						Итого по квартире:	**74.9**	**74.9**	**52.8**	**22.1**	**0.0**			
	A			8	Лоджия	3.83*1.59	6.1	0.0	0.0	0.0				6.1
102	A	2	140	1	Коридор	5.89*2.03+1.68*1.06-0.3*0.21	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
103	A			2	Жилая	(5.07+3.74)/2*3.81+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
104	A			3	Кухня	4.23*3.63-0.1*1.03	15.3	15.3	0.0	15.3	0.0			
105	A			4	Ванная	1.87*2.03+0.29*0.59	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
106	A			5	Туалет	1.05*2.07-0.28*0.22	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
107	A			6	Жилая	3.26*3.96	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 182 из 232

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольная постройка или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
						Итого по квартире:	**65.1**	**65.1**	**30.0**	**35.1**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.33-0.1*0.24-0.46*0.18	5.1	0.0	0.0	0.0				5.1
108	А	2	141	1	Коридор	3.38*2.87-0.36*0.14	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
109	А			2	Сан.узел	1.87*2.62+0.16*0.54	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
110	А			3	Кухня	2.84*3.76-1.3*0.2-2.18*0.07	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
111	А			4	Жилая	3.35*4.44	14.8	14.8	14.8	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.8**	**39.8**	**14.8**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
112	А	2	142	1	Коридор	2.88*3.42+0.97*0.05	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
113	А			2	Жилая	3.47*4.45	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
114	А			3	Кухня	2.82*3.78-0.24*1.22	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
115	А			4	Сан.узел	2.59*1.85+0.16*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.4**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.42	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
116	А	2	143	1	Коридор	5.86*2.03+1.63*1.09-0.3*0.2	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
117	А			2	Жилая	3.96*3.26	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
118	А			3	Туалет	2.12*1.06-0.29*0.26	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
119	А			4	Ванная	2.01*1.86	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
120	А			5	Кухня	4.24*3.64-0.1*0.73	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
121	А			6	Жилая	(3.72+5.04)/2*3.79+0.4	17.0	17.0	17.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.8**	**64.8**	**29.9**	**34.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.74*1.34-0.54*0.36-0.08*0.22	4.8	0.0	0.0	0.0				4.8
122	А	2	168	1	Коридор	5.68*1.95+0.16*1.28+1.09*1.65	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
123	А			2	Туалет	1.98*1.18-0.26*0.16-0.29*0.6	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
124	А			3	Кухня	(2.73+4.01)/2*3.78-1.17*0.25-1.7*0.27+0.3	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0			
125	А			4	Жилая	4.2*3.76	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
126	А			5	Ванная	2.47*2.03-1.3*0.26-0.42*0.14	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
127	А			6	Жилая	4.18*3.96	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.5**	**64.5**	**32.4**	**32.1**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.91*1.46-0.11*0.33-0.48*0.32	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
128	А	2	169	1	Коридор	3.38*2.89-0.12*0.34	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
129	А			2	Сан.узел	2.61*1.87+0.17*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
130	А			3	Кухня	2.81*3.76-0.2*0.79	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
131	А			4	Жилая	3.35*4.44	14.9	14.9	14.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.0**	**40.0**	**14.9**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.6	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
132	А	2	170	1	Коридор	2.89*3.45	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
133	А			2	Жилая	4.45*3.47	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
134	А			3	Кухня	2.82*3.76-0.2*0.74	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
135	А			4	Сан.узел	2.61*1.85+0.18*0.53	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**40.8**	**40.8**	**15.4**	**25.4**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.57*2.42	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
136	А	2	171	1	Коридор	1.9*5.68+1.26*0.17+1.09*1.65	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольная постройка или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
137	А	2	171	2	Жилая	3.98*4.21	16.8	16.8	16.8	0.0	0.0	2.7		
138	А			3	Ванная	2.05*2.44-0.22*1.31-0.14*0.4	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
139	А			4	Жилая	4.22*3.74	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
140	А			5	Кухня	(2.70+4.09)/2*3.8-0.3*1.34-1.67*0.27+0.3	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0			
141	А			6	Туалет	1.68*1.17+0.3*0.52-0.25*0.24	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
						Итого по квартире:	**64.5**	**64.5**	**32.6**	**31.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.33-0.1*0.34-0.5*0.3	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
142	А	2	196	1	Коридор	5.66*1.95+1.25*0.16-0.61*0.05+1.66*1.09	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
143	А			2	Туалет	1.19*1.74-0.18*0.26+0.25*0.62	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
144	А			3	Кухня	(2.74+4.09)/2*3.79-0.29*1.39-1.68*0.27+0.3	12.4	12.4	0.0	12.4	0.0			
145	А			4	Жилая	4.25*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
146	А			5	Ванная	2.27*2.06-0.25*1.24	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
147	А			6	Жилая	3.95*4.18	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.5**	**64.5**	**32.5**	**32.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.43-0.1*0.38-0.47*0.36	5.4	0.0	0.0	0.0				5.4
148	А	2	197	1	Коридор	3.39*2.88-0.35*0.13	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
149	А			2	Сан.узел	2.63*1.86	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
150	А			3	Кухня	2.83*3.78-0.17*0.75	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
151	А			4	Жилая	3.38*4.47	15.1	15.1	15.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.3**	**40.3**	**15.1**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
152	А	2	198	1	Коридор	3.45*2.87	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
153	А			2	Жилая	3.46*4.48	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
154	А			3	Кухня	2.82*3.81-0.79*0.19	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
155	А			4	Сан.узел	1.84*2.62	4.8	4.8	0.0	4.8	0.0			
						Итого по квартире:	**40.8**	**40.8**	**15.5**	**25.3**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.6*2.42	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
156	А	2	199	1	Коридор	5.67*1.95+1.68*1.1+1.25*0.14	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
157	А			2	Жилая	3.91*4.21	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
158	А			3	Ванная	2.46*2.00-1.27*0.25-0.18*0.42	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
159	А			4	Жилая	4.2*3.75	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
160	А			5	Кухня	(2.72+4.11)/2*3.8-0.3*1.75-1.66*0.25+0.3	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0			
161	А			6	Туалет	1.77*1.16+0.22*0.6-0.25*0.19	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
						Итого по квартире:	**64.3**	**64.3**	**32.3**	**32.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.49-0.45*0.32-0.12*0.3	5.6	0.0	0.0	0.0				5.6
						Итого по этажу 2 :	**964.8**	**964.8**	**461.2**	**503.6**	**0.0**			
162	А	3	111	1	Коридор	0.63*1.21+(1.21+2.06)/2*0.98+0.99*7.08+1.31*1.49-0.29*0.14+(2.85+1.06)/2*1.28+2.14*1.06	16.1	16.1	0.0	16.1	0.0	2.7		
163	А			2	Кухня	3.39*3.46+(3.39+2.47)/2*0.8+1.32*1.84-0.28*0.83	16.3	16.3	0.0	16.3	0.0			

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
034d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 183 из 232

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, с коэф.			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
184	А	3	111	3	Жилая	4.05*3.37	13.6	13.6	13.6	0.0	0.0	2.7		
185	А			4	Жилая	4.39*3.54	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
186	А			5	Жилая	4.05*3.87	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
187	А			6	Ванная	2.73*1.63+0.3*2.28+(2.28+1.09)/2*1.09	7.0	7.0	0.0	7.0	0.0			
188	А			7	Туалет	1.12*1.31	1.5	1.5	0.0	1.5	0.0			
						Итого по квартире:	**85.7**	**85.7**	**44.8**	**40.9**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	4.25*1.83	7.8	0.0	0.0	0.0				7.8
169	А	3	112	1	Коридор	3.88*1.93-0.31*0.31-1.67*0.24+1.48*1.4+2.36*1.28	12.2	12.2	0.0	12.2	0.0	2.7		
170	А			2	Кладовая	1.34*1.53	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
171	А			3	Жилая	4.05*3.93	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
172	А			4	Кухня	3.39*3.25-0.39*0.12	11.0	11.0	0.0	11.0	0.0			
173	А			5	Сан.узел	2.16*1.7	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
						Итого по квартире:	**44.9**	**44.9**	**15.9**	**29.0**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	3.92*1.76-0.16*0.91	6.8	0.0	0.0	0.0				6.8
174	А	3	113	1	Коридор	2.14*3.96-0.33*0.69+1.76*1.76	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0	2.7		
175	А			2	Сан.узел	4.01*1.46+0.21*0.75+0.08*1.03	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
176	А			3	Кухня	5.62*3.17	17.8	17.8	0.0	17.8	0.0			
177	А			4	Жилая	4.06*3.94	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**51.2**	**51.2**	**16.0**	**35.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	3.93*1.74-0.89*0.13	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
178	А	3	114	1	Коридор	0.18*1.56+4.74*1.67+3.49*1.24-0.33*0.29	12.4	12.4	0.0	12.4	0.0	2.7		
179	А			2	Кладовая	1.61*1.55	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
180	А			3	Жилая	2.56*4.04	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
181	А			4	Жилая	(2.61+4.04)/2*4.2-(0.41+0.51)/2*0.21+0.7	14.6	14.6	14.6	0.0	0.0			
182	А			5	Кухня	(4.03+3.87)/2*2.78-0.39*0.09+0.2	11.1	11.1	0.0	11.1	0.0			
183	А			6	Сан.узел	1.69*2.88+0.05*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**55.8**	**55.8**	**24.9**	**30.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.82*4.4	8.0	0.0	0.0	0.0				8.0
189	А	3	115	1	Коридор	2.89*1.56+1.67*2.21+1.48*3.02+1.53*1.23	14.6	14.6	0.0	14.6	0.0	2.7		
190	А			2	Сан.узел	1.79*2.99	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0			
191	А			3	Жилая	(3.78+2.63)/2*3.19+0.4	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0			
192	А			4	Жилая	2.89*4.13	11.9	11.9	11.9	0.0	0.0			
193	А			5	Кухня	2.62*4.14-0.76*0.11	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
194	А			6	Сан.узел	1.48*1.50+0.29*0.56	2.4	2.4	0.0	2.4	0.0			
195	А			7	Кладовая	0.95*1.57-0.28*0.14	1.5	1.5	0.0	1.5	0.0			
196	А			8	Жилая	3.96*4.26	16.9	16.9	16.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**74.1**	**74.1**	**39.4**	**34.7**	**0.0**			
	А			9	Лоджия	3.81*1.54	5.9	0.0	0.0	0.0				5.9
197	А	3	144	1	Коридор	5.89*2+1.07*1.66-0.31*0.18	13.5	13.5	0.0	13.5	0.0	2.7		
198	А			2	Жилая	(5.07+3.75)/2*3.8+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, с коэф.			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
184	А	3	144	3	Кухня	4.24*3.66-0.11*1.02	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0	2.7		
185	А			4	Ванная	1.82*2.02+0.28*0.6	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0			
186	А			5	Туалет	1.07*2.06-0.22*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
187	А			6	Жилая	3.97*3.28	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.9**	**64.9**	**30.1**	**34.8**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	4.06*1.34-0.25*0.11-0.65*0.17	5.3	0.0	0.0	0.0				5.3
198	А	3	145	1	Коридор	2.9*3.4-0.37*0.15	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
199	А			2	Сан.узел	1.88*2.61+0.16*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
200	А			3	Кухня	3.76*2.73-0.14*1.24	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
201	А			4	Жилая	3.36*4.45	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.9**	**39.9**	**15.0**	**24.9**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.43	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
202	А	3	146	1	Коридор	3.41*2.85+0.06*0.99	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
203	А			2	Жилая	4.48*3.45	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
204	А			3	Кухня	3.79*2.75-1.18*0.09	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
205	А			4	Сан.узел	2.63*1.87+0.15*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.5**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.42	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
206	А	3	147	1	Коридор	5.9*2.01+1.65*1.07-0.31*0.18	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
207	А			2	Жилая	3.26*3.94	12.8	12.8	12.8	0.0	0.0			
208	А			3	Туалет	2.05*1.02-0.22*0.3	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0			
209	А			4	Ванная	1.97*1.84	3.6	3.6	0.0	3.6	0.0			
210	А			5	Кухня	4.23*3.65-0.13*0.76	15.3	15.3	0.0	15.3	0.0			
211	А			6	Жилая	(3.73+5.07)/2*3.8+0.4	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.4**	**64.4**	**29.9**	**34.5**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.74*1.36-0.38*0.49-0.09*0.21	4.9	0.0	0.0	0.0				4.9
212	А	3	172	1	Коридор	5.69*1.87+0.15*1.27+1.11*1.62	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0	2.7		
213	А			2	Туалет	2*0.94-0.29*0.28	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
214	А			3	Кухня	(2.72+4.08)/2*3.77-1.32*0.33+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
215	А			4	Жилая	4.26*3.75	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
216	А			5	Ванная	1.99*2.46-0.26*1.3-0.42*0.14	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
217	А			6	Жилая	4.18*3.94	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.1**	**64.1**	**32.5**	**31.6**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.46-0.08*0.39-0.47*0.37	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
218	А	3	173	1	Коридор	3.38*2.93-0.11*0.36	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
219	А			2	Сан.узел	2.8*1.89-1.38*0.18	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
220	А			3	Кухня	3.76*2.73-0.08*0.7	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
221	А			4	Жилая	4.45*3.37	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.1**	**40.1**	**15.0**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.61	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
222	А	3	174	1	Коридор	3.44*2.95-0.06*2.46	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
223	А			2	Жилая	3.44*4.44	15.3	15.3	15.3	0.0	0.0			
224	А			3	Кухня	2.73*3.75-0.15*0.69	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
034d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 184 из 232

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухня, вариал и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартира (кв.м.)	из ней: жилая (кв.м.)	из ней: подсобная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
255	А	4	116	4	Жилая	4.05*3.96-1.2*1.16	14.6	14.6	14.6	0.0	0.0	2.7		
256	А			5	Коридор	1.2*1.32+2.07*1.67+1.2*0.32+1.68*1.09+1.17*1.20	8.7	8.7	0.0	8.7	0.0			
257	А			6	Сан.узел	2.23*3.07-0.39*1.8	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
258	А			7	Помещение	1.10*1.16	1.3	1.3	0.0	1.3	0.0			
259	А			8	Кладовая	1.5*1.42-0.25*0.42-0.43*0.22	1.9	1.9	0.0	1.9	0.0			
						Итого по квартире:	**88.0**	**88.0**	**43.7**	**44.3**	**0.0**			
	А			9	Лоджия	4.25*1.75	7.4	4.7	0.0	0.0				7.4
260	А	4	117	1	Кухня-гостиная	1.95*1.95+1.78*0.3+1.89*1.82+0.1*1.84+5.67*3.29-2.62*0.14+4.5*3.97+0.52*3.6+1.76*3.88-0.22*1.01	52.6	52.6	52.6	0.0	0.0	2.7		
261	А			2	Сан.узел	2.68*1.56+0.25*0.9	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
						Итого по квартире:	**57.0**	**57.0**	**52.6**	**4.4**	**0.0**			
262	А	4	118	1	Коридор	2.15*1.84+1.46*0.32+3.91*1.78	11.4	11.4	0.0	11.4	0.0	2.7		
263	А			2	Сан.узел	3.99*1.46+0.5*0.13+0.21*0.73+1.05*0.08	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
264	А			3	Кухня	5.62*3.16	17.8	17.8	0.0	17.8	0.0			
265	А			4	Жилая	4.06*3.95	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**51.3**	**51.3**	**16.0**	**35.3**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	3.92*1.75-0.21*1.03	6.6	0.0	0.0	0.0				6.6
266	А	4	119	1	Коридор	0.16*1.56+4.78*1.65+3.51*1.25-0.32*0.25	12.4	12.4	0.0	12.4	0.0	2.7		
267	А			2	Кладовая	1.57*1.62	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
268	А			3	Жилая	2.57*4.01	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
269	А			4	Жилая	(2.55+3.93)/2*4.13-(0.39+0.48)/2*0.2+0.7	14.0	14.0	14.0	0.0	0.0			
270	А			5	Кухня	(3.95+3.85)/2*2.86-0.4*0.15+0.2	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0			
271	А			6	Сан.узел	1.74*2.9+0.05*0.52	5.1	5.1	0.0	5.1	0.0			
						Итого по квартире:	**55.6**	**55.6**	**24.3**	**31.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.75*4.4	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
272	А	4	120	1	Коридор	2.89*1.57+1.74*2.22+1.56*3.01+1.45*1.17	14.8	14.8	0.0	14.8	0.0	2.7		
273	А			2	Сан.узел	1.79*2.96	5.3	5.3	0.0	5.3	0.0			
274	А			3	Жилая	(3.81+2.65)/2*3.15+0.4	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0			
275	А			4	Жилая	2.87*4.06	11.7	11.7	11.7	0.0	0.0			
276	А			5	Кухня	2.62*4.14-0.76*0.11	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
277	А			6	Сан.узел	1.43*1.57+0.34*0.51	2.4	2.4	0.0	2.4	0.0			
278	А			7	Кладовая	0.93*1.55-0.35*0.15	1.4	1.4	0.0	1.4	0.0			
279	А			8	Жилая	3.96*4.29	17.0	17.0	17.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**74.0**	**74.0**	**39.3**	**34.7**	**0.0**			
	А			9	Лоджия	3.93*1.61	6.3	0.0	0.0	0.0				6.3
280	А	4	148	1	Коридор	5.87*2+1.67*1.06-0.3*0.21	13.4	13.4	0.0	13.4	0.0	2.7		
281	А			2	Жилая	(5.03+3.75)/2*3.79+0.3	16.9	16.9	16.9	0.0	0.0			
282	А			3	Кухня	4.26*3.66-0.12*1.05	15.5	15.5	0.0	15.5	0.0			
283	А			4	Ванная	1.82*2.02+0.31*0.59	3.9	3.9	0.0	3.9	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухня, вариал и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартира (кв.м.)	из ней: жилая (кв.м.)	из ней: подсобная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
225	А	3	174	4	Сан.узел	2.61*1.9+0.52*0.17	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0	2.7		
						Итого по квартире:	**40.4**	**40.4**	**15.3**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.53*2.42	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
226	А	3	175	1	Коридор	5.67*1.9+0.16*1.26+1.09*1.65	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
227	А			2	Жилая	4.19*3.98	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			
228	А			3	Ванная	2.46*2.06-0.29*1.30-0.14*0.42	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
229	А			4	Жилая	4.23*3.72	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
230	А			5	Кухня	(2.72+4.1)/2*3.8-1.32*0.34+0.3	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
231	А			6	Туалет	0.92*1.99-0.28*0.24-0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**64.3**	**64.3**	**32.4**	**31.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.53-0.45*0.36-0.10*0.43	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
232	А	3	200	1	Коридор	1.89*5.67+1.62*1.12+0.16*1.26	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0	2.7		
233	А			2	Туалет	1.64*0.92+0.36*0.64	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
234	А			3	Кухня	(2.73+4.1)/2*3.8-0.34*1.42+0.3	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
235	А			4	Жилая	4.25*3.72	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
236	А			5	Ванная	2.26*2.06-1.25*0.23	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
237	А			6	Жилая	4.2*3.95	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.0**	**64.0**	**32.4**	**31.6**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.5-0.11*0.38-0.48*0.36	5.6	0.0	0.0	0.0				5.6
238	А	3	201	1	Коридор	3.38*2.84-0.36*0.12	9.6	9.6	0.0	9.6	0.0	2.7		
239	А			2	Сан.узел	2.62*1.85+0.16*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
240	А			3	Кухня	2.73*3.79-0.1*0.81	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
241	А			4	Жилая	3.37*4.48	15.1	15.1	15.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.9**	**39.9**	**15.1**	**24.8**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
242	А	3	202	1	Коридор	3.45*2.84-0.07*2.48	9.6	9.6	0.0	9.6	0.0	2.7		
243	А			2	Жилая	4.56*3.44	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
244	А			3	Кухня	2.74*3.86-0.09*0.89	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
245	А			4	Сан.узел	2.65*1.80+0.17*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**40.7**	**40.7**	**15.7**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.6	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
246	А	3	203	1	Коридор	5.68*1.9+1.65*1.1+1.28*0.17	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
247	А			2	Жилая	3.95*4.16	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
248	А			3	Ванная	2.44*2.04-1.3*0.26-0.13*0.39	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
249	А			4	Жилая	4.21*3.72	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
250	А			5	Кухня	(2.74+3.46)/2*3.81-0.33*1.09+0.3	11.8	11.8	0.0	11.8	0.0			
251	А			6	Туалет	0.95*1.7+0.63*0.29	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
						Итого по квартире:	**63.1**	**63.1**	**32.1**	**31.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.45-0.46*0.39-0.1*0.38	5.4	0.0	0.0	0.0				5.4
						Итого по этажу 3 :	**938.1**	**938.1**	**422.0**	**516.1**	**0.0**			
252	А	4	116	1	Кухня-гостиная	4.59*5.8-0.31*0.88	26.3	26.3	0.0	26.3	0.0	2.7		
253	А			2	Жилая	3.44*3.90	13.4	13.4	13.4	0.0	0.0			
254	А			3	Жилая	3.60*4.37	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 185 из 232

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, ванны и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартира (кв.м.)	из ней: жилая (кв.м.)	из ней: подсобная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
						Итого по квартире:	**40.7**	**40.7**	**15.5**	**25.2**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	2.43*1.55	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
514	A	4	179	1	Коридор	5.68*1.88+0.15*1.26+1.10*1.62	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0	2.7		
515	A			2	Жилая	4.19*3.94	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
516	A			3	Ванная	2.46*2.06-0.22*1.31-0.14*0.4	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
517	A			4	Жилая	4.23*3.72	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
518	A			5	Кухня	(2.72+4.11)/2*3.8-1.33*0.3+0.3	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0			
519	A			6	Туалет	0.92*2.01-0.28*0.24-0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**64.1**	**64.1**	**32.2**	**31.9**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.88*1.45-0.46*0.3-0.11*0.33	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
520	A	4	204	1	Коридор	1.88*5.65+1.64*1.12+0.17*1.26	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0	2.7		
521	A			2	Туалет	1.7*0.92+0.3*0.63	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
522	A			3	Кухня	(2.75+4.09)/2*3.77-0.34*1.38+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
523	A			4	Жилая	4.26*3.71	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
524	A			5	Ванная	2.27*2.09-1.28*0.28	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
525	A			6	Жилая	3.95*4.16	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**63.8**	**63.8**	**32.2**	**31.6**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.89*1.46-0.49*0.36-0.09*0.36	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
526	A	4	205	1	Коридор	3.4*2.88-0.35*0.12	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
527	A			2	Сан.узел	2.62*1.85+0.17*0.6	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
528	A			3	Кухня	2.75*3.79-0.1*0.86	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
529	A			4	Жилая	3.36*4.45	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.0**	**40.0**	**15.0**	**25.0**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	2.43*1.59	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
530	A	4	206	1	Коридор	3.42*2.91-0.05*2.43	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
531	A			2	Жилая	4.44*3.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
532	A			3	Кухня	2.73*3.77-0.09*0.77	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
533	A			4	Сан.узел	2.61*1.88+0.17*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.4**	**40.4**	**15.4**	**25.0**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	2.42*1.59	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
534	A	4	207	1	Коридор	5.1*1.95+1.64*1.13+1.27*0.16	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0	2.7		
535	A			2	Жилая	3.95*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
536	A			3	Ванная	2.44*2.05-1.32*0.24-0.17*0.35	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
537	A			4	Жилая	4.23*3.75	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
538	A			5	Кухня	(2.7+4.06)/2*3.78-0.33*1.66+0.3	12.5	12.5	0.0	12.5	0.0			
539	A			6	Туалет	0.92*1.71+0.59*0.32	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
						Итого по квартире:	**63.4**	**63.4**	**32.5**	**30.9**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.89*1.45-0.46*0.32-0.1*0.33	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
						Итого по этажу 4 :	**952.1**	**952.1**	**456.8**	**495.3**	**0.0**			
540	A	5	121	1	Коридор	2.64*1.41+0.27*0.23	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0	2.7		
541	A			2	Сан.узел	1.37*1.42-0.29*0.22	1.9	1.9	0.0	1.9	0.0			
542	A			3	Сан.узел	3.38*2.7-0.45*0.3+1.7*1.16	11.0	11.0	0.0	11.0	0.0			

г. Ханты-Мансийск ул.Шевченко 8 Страница 12 из 22 уникальный подлинностного комплекса 33394

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, ванны и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартира (кв.м.)	из ней: жилая (кв.м.)	из ней: подсобная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
284	A	4	148	5	Туалет	1.02*2.02-0.28*0.19	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0	2.7		
285	A			6	Жилая	4*3.27	13.1	13.1	13.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.8**	**64.8**	**30.0**	**34.8**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	4.06*1.34-0.11*0.24-0.48*0.2	5.3	0.0	0.0	0.0				5.3
286	A	4	149	1	Коридор	3.32*2.87-0.36*0.13	9.5	9.5	0.0	9.5	0.0	2.7		
287	A			2	Сан.узел	1.86*2.58+0.17*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
288	A			3	Кухня	2.71*3.79-0.11*1.36	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
289	A			4	Жилая	3.33*4.49	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.5**	**39.5**	**15.0**	**24.5**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	2.42*1.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
290	A	4	150	1	Коридор	3.48*2.84+0.09*0.98	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
291	A			2	Жилая	4.49*3.48	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
292	A			3	Кухня	2.73*3.79-0.09*1.23	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
293	A			4	Сан.узел	2.6*1.87+0.2*0.52	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.8**	**40.8**	**15.6**	**25.2**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	2.42*1.39	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
294	A	4	151	1	Коридор	5.87*2.01+1.04*1.66-0.3*0.21	13.5	13.5	0.0	13.5	0.0	2.7		
295	A			2	Жилая	3.27*3.96	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
296	A			3	Туалет	2.09*1.04-0.23*0.3	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
297	A			4	Ванная	1.98*1.83	3.6	3.6	0.0	3.6	0.0			
298	A			5	Кухня	4.23*3.67-0.78*0.14	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
299	A			6	Жилая	(3.74+5.09)/2*3.81+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.7**	**64.7**	**30.1**	**34.6**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.76*1.36-0.5*0.36-0.14*0.21	4.9	0.0	0.0	0.0				4.9
300	A	4	176	1	Коридор	5.68*1.89+0.16*1.27+1.11*1.61+0.06*1.9	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
301	A			2	Туалет	2.01*0.92-0.28*0.29	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
302	A			3	Кухня	(2.72+4.02)/2*3.78-1.25*0.35+0.3	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0			
303	A			4	Жилая	4.25*3.72	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
304	A			5	Ванная	2.05*2.43-0.26*1.3-0.42*0.14	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
305	A			6	Жилая	4.2*3.97	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.3**	**64.3**	**32.5**	**31.8**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.87*1.46-0.05*0.38-0.47*0.31	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
306	A	4	177	1	Коридор	3.33*2.9-0.12*0.36	9.6	9.6	0.0	9.6	0.0	2.7		
307	A			2	Сан.узел	2.62*1.88+0.18*0.5	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
308	A			3	Кухня	3.78*2.73-0.1*0.8	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
309	A			4	Жилая	3.32*4.48	14.9	14.9	14.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.7**	**39.7**	**14.9**	**24.8**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	2.43*1.55	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
310	A	4	178	1	Коридор	3.5*2.89-0.07*2.54	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
311	A			2	Жилая	3.46*4.49	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
312	A			3	Кухня	2.76*3.79-0.1*0.79	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
313	A			4	Сан.узел	2.63*1.84+0.17*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			

г. Ханты-Мансийск ул.Шевченко 8 Страница 11 из 22 уникальный подлинностного комплекса 33394

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 186 из 232

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольная последняя или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, с коэф.			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
						Итого по квартире:	**64.9**	**64.9**	**30.0**	**34.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.36-0.1*0.24-0.48*0.2	5.2	0.0	0.0	0.0				5.2
573	А	5	153	1	Коридор	3.4*2.02-0.34*0.13+(2.41+3.4)/2*0.83	9.2	9.2	0.0	9.2	0.0	2.7		
574	А			2	Сан.узел	1.86*2.6+0.18*0.61	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
575	А			3	Кухня	2.98*3.77-0.23*1.34	10.9	10.9	0.0	10.9	0.0			
576	А			4	Жилая	(5.5+4.48)/2*0.96+2.41*4.48	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.6**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.4	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
577	А	5	154	1	Коридор	3.42*2.86+0.02*0.98	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
578	А			2	Жилая	3.46*4.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
579	А			3	Кухня	2.83*3.78-0.22*1.23	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
580	А			4	Сан.узел	2.59*1.84+0.2*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**40.5**	**40.5**	**15.4**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.44*2.44	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
581	А	5	155	1	Коридор	5.87*2.02+1.07*1.67-0.21*0.3	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
582	А			2	Жилая	3.98*3.27	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
583	А			3	Туалет	1.06*2.08-0.29*0.23	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
584	А			4	Ванная	2.01*1.84	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
585	А			5	Кухня	4.24*3.65-0.78*0.14	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
586	А			6	Жилая	(3.74+5.05)/2*3.82+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.9**	**64.9**	**30.1**	**34.8**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.72*1.36-0.37*0.5-0.08*0.23	4.9	0.0	0.0	0.0				4.9
587	А	5	180	1	Коридор	1.94*5.69+0.18*1.28+1.09*1.65+0.04*1.9	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
588	А			2	Туалет	1.99*0.9-0.29*0.6	1.6	1.6	0.0	1.6	0.0			
589	А			3	Кухня	(2.79+4.1)/2*3.78+0.3-0.35*1.33	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0			
590	А			4	Жилая	4.26*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
591	А			5	Ванная	2.06*2.47-1.3*0.26-0.14*0.42	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
592	А			6	Жилая	4.19*3.94	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.8**	**64.8**	**32.5**	**32.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.87*1.46-0.08*0.33-0.47*0.32	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
593	А	5	181	1	Коридор	3.43*3-0.12*0.35	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0	2.7		
594	А			2	Сан.узел	2.6*1.95+0.18*0.53	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0			
595	А			3	Кухня	3.86*2.84-0.24*0.66	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
596	А			4	Жилая	3.45*4.35	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**41.2**	**41.2**	**15.0**	**26.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.54	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
597	А	5	182	1	Коридор	3.4*2.89-0.79*1.93-0.03*2.44	8.2	8.2	0.0	8.2	0.0	2.7		
598	А			2	Жилая	5.24*3.38-0.78*1.61	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
599	А			3	Кухня	3.78*2.83-0.23*0.77	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
600	А			4	Сан.узел	2.65*1.86+0.17*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольная последняя или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, с коэф.			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
543	А	5	121	4	Кухня	4.28*5.80-2.38*1.51-0.31*0.85	21.0	21.0	0.0	21.0	0.0	2.7		
544	А			5	Жилая	3.39*3.90	13.2	13.2	13.2	0.0	0.0			
545	А			6	Жилая	4.4*4.9	21.6	21.6	21.6	0.0	0.0			
546	А			7	Жилая	3.96*4.1+0.5*3.5+4.25*1.76	25.5	25.5	25.5	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**98.0**	**98.0**	**60.3**	**37.7**	**0.0**			
547	А	5	122	1	Кухня-гостиная	1.91*1.92+0.31*1.61+0.38*1.67+1.58*3.11+3.97*7-0.6*0.1-0.14*2.62+1.7*3.34+0.5*3.6+1.75*3.93-0.22*1.01	51.2	51.2	51.2	0.0	0.0	2.7		
548	А			2	Сан.узел	1.35*1.56	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
						Итого по квартире:	**53.3**	**53.3**	**51.2**	**2.1**	**0.0**			
549	А	5	123	1	Коридор	2.11*1.96+0.31*1.1+3.53*1.77-0.13*0.09+(1.72*1.01)/2*0.74	11.4	11.4	0.0	11.4	0.0	2.7		
550	А			2	Сан.узел	1.9*4.02-0.36*2.06+0.19*0.72-0.1*2.25+0.5*0.14	6.9	6.9	0.0	6.9	0.0			
551	А			3	Кухня	5.61*3.71-0.51*1.67-1.16*0.75	19.1	19.1	0.0	19.1	0.0			
552	А			4	Жилая	3.95*3.05+(3.95+3.25)/2*0.53	14.0	14.0	14.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**51.4**	**51.4**	**14.0**	**37.4**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.74*3.93-0.23*1.01	6.6	0.0	0.0	0.0				6.6
553	А	5	124	1	Коридор	1.27*5.24-0.23*0.32+3.59+1.7+1.6*0.25	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0	2.7		
554	А			2	Кладовая	1.83*1.56	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0			
555	А			3	Жилая	2.57*4	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
556	А			4	Жилая	(2.6+3.9)/2*4.21+0.7-(0.43+0.47)/2*0.21	14.3	14.3	14.3	0.0	0.0			
557	А			5	Кухня	(3.91+3.86)/2*2.78-0.12*0.41+0.4	11.2	11.2	0.0	11.2	0.0			
558	А			6	Сан.узел	1.74*2.94-0.05*0.52	5.1	5.1	0.0	5.1	0.0			
						Итого по квартире:	**56.1**	**56.1**	**24.6**	**31.5**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.75*4.41	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
559	А	5	125	1	Коридор	1.07*3.03+1.46*4.15+0.21*2.2+1.46*2.89	14.0	14.0	0.0	14.0	0.0	2.7		
560	А			2	Сан.узел	1.79*2.99	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0			
561	А			3	Жилая	(3.81+2.66)/2*3.08+0.6	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0			
562	А			4	Жилая	2.98*4.14	12.3	12.3	12.3	0.0	0.0			
563	А			5	Кухня	2.62*4.14-0.11*0.76	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
564	А			6	Туалет	1.52*1.42+0.34*0.51	2.3	2.3	0.0	2.3	0.0			
565	А			7	Кладовая	1.45*0.94-0.12*0.28	1.3	1.3	0.0	1.3	0.0			
566	А			8	Жилая	4.35*3.97	17.3	17.3	17.3	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**74.0**	**74.0**	**40.2**	**33.8**	**0.0**			
	А			9	Лоджия	3.93*1.6	6.3	0.0	0.0	0.0				6.3
567	А	5	152	1	Коридор	2*5.85+1.02*1.64-0.3*0.2	13.3	13.3	0.0	13.3	0.0	2.7		
568	А			2	Жилая	(5.09+3.76)/2*3.79+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
569	А			3	Кухня	4.25*3.69-0.11*1.06	15.6	15.6	0.0	15.6	0.0			
570	А			4	Ванная	2.06*1.82+0.31*0.6	3.9	3.9	0.0	3.9	0.0			
571	А			5	Туалет	1.06*2.06-0.29*0.22	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
572	А			6	Жилая	3.97*3.26	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по инвентарному обмеру (м.)	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, с коэф.			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
						Итого по квартире:	**40.2**	**40.2**	**16.5**	**23.7**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	1.54*2.43	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
605	A	5	183	1	Коридор	5.67*1.92+1.07*1.07+0.18*1.25	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0	2.7		
606	A			2	Жилая	3.92*4.2	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
607	A			3	Сан.узел	2.04*2.44-0.22*1.31-0.14*0.4	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
608	A			4	Жилая	4.24*3.77	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
609	A			5	Кухня	(2.74+4.11)/2*3.79-0.34*1.31+0.3	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
610	A			6	Туалет	2.56*0.92-0.29*0.31-0.31*0.17	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
						Итого по квартире:	**64.4**	**64.4**	**32.5**	**31.9**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.9*1.45-0.5*0.3-0.34*0.1	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
611	A	5	208	1	Коридор	5.66*1.92+0.18*1.26+1.07*1.65	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0	2.7		
612	A			2	Туалет	1.71*0.91-0.29*0.6	1.4	1.4	0.0	1.4	0.0			
613	A			3	Кухня	(2.69+4.1)/2*3.78-0.33*1.41+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
614	A			4	Жилая	4.24*3.72	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
615	A			5	Ванная	2.26*2.08-0.29*1.25	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
616	A			6	Жилая	3.93*4.19	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**63.6**	**63.6**	**32.3**	**31.3**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.89*1.46-0.1*0.3-0.48*0.29	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
617	A	5	209	1	Коридор	3.41*2.85-0.14*0.36	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
618	A			2	Сан.узел	2.58*1.86+0.2*0.54	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
619	A			3	Кухня	3.77*2.84-0.22*0.8	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
620	A			4	Жилая	3.37*4.45	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.1**	**40.1**	**15.0**	**25.1**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	2.42*1.59	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
621	A	5	210	1	Коридор	3.42*2.91-0.05*2.43	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
622	A			2	Жилая	4.47*3.47	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
623	A			3	Кухня	3.78*2.78-0.19*0.78	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
624	A			4	Сан.узел	2.58*1.87+0.22*0.78	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.7**	**40.7**	**15.5**	**25.2**	**0.0**			
	A			5	Лоджия	1.58*2.42	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
625	A	5	211	1	Коридор	5.7*1.92+0.18*1.28+1.06*1.66	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0	2.7		
626	A			2	Жилая	3.95*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
627	A			3	Ванная	2.44*2.05-0.23*1.3-0.16*0.43	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
628	A			4	Жилая	4.26*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
629	A			5	Кухня	(2.72+4.1)/2*3.8-0.35*1.7+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
630	A			6	Туалет	1.75*0.91-0.25*0.64	1.4	1.4	0.0	1.4	0.0			
						Итого по квартире:	**64.2**	**64.2**	**32.6**	**31.6**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	3.89*1.46-0.48*0.32-0.33*0.11	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
						Итого по этажу 5 :	**962.9**	**962.9**	**473.3**	**489.6**	**0.0**			
631	A	6	126	1	Коридор	1*1.79+(1.79+1.18)/2*0.88+2.36*1.18-0.83*0.29+0.27*1.13+2.17*5.28+2.14*1.07+1.79*0.14+1.2	21.1	21.1	0.0	21.1	0.0	2.7		

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по инвентарному обмеру (м.)	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, с коэф.			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
428	A	6	126	2	Сан.узел	1.33*1.33-0.15*0.28	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0	2.7		
429	A			3	Кухня	4.76*2.39+(3.47+4.76)/2*1.07+(2.20+3.47)/2*0.5	17.2	17.2	0.0	17.2	0.0			
430	A			4	Жилая	2.55*3.39+(2.36+3.39)/2*0.52	10.1	10.1	10.1	0.0	0.0			
431	A			5	Жилая	3.54*4.39	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
432	A			6	Жилая	3.9*4.01	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
433	A			7	Ванная	2.74*1.8-0.46*0.14	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**86.1**	**86.1**	**41.2**	**44.9**	**0.0**			
	A			8	Лоджия	4.25*1.75	7.4	0.0	0.0	0.0				7.4
434	A	6	127	1	Коридор	3.64*1.24+1.28*1.92+2.64*1.92-0.31*0.31-0.23*0.41	11.8	11.8	0.0	11.8	0.0	2.7		
435	A			2	Кладовая	1.34*1.56	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
436	A			3	Жилая	3.9*4.1	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
437	A			4	Кухня	3.4*3.36-0.33*0.24	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0			
438	A			5	Сан.узел	2.17*1.72	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
						Итого по квартире:	**44.9**	**44.9**	**16.0**	**28.9**	**0.0**			
	A			6	Лоджия	1.77*3.93-0.22*1.04	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
439	A	6	128	1	Коридор	2.1*1.96+0.31*1.1+1.78*3.55+(1.73+0.95)/2*0.72	11.7	11.7	0.0	11.7	0.0	2.7		
440	A			2	Туалет	1.08*1.46+0.79*0.14	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
441	A			3	Ванная	1.9*2.9-0.37*0.96+0.19*0.74-0.06*1.08	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0			
442	A			4	Кухня-гостиная	5.59*3.65-1.68*0.47-0.75*1.16	18.7	18.7	18.7	0.0	0.0			
443	A			5	Жилая	3.59*3.25+(3.59+2.89)/2*0.67	13.8	13.8	13.8	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**51.1**	**51.1**	**32.5**	**18.6**	**0.0**			
	A			6	Лоджия	1.76*3.91-0.22*0.99	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
444	A	6	129	1	Коридор	5.31*1.27-0.32*0.24+3.86*1.95-0.17*3.26	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
445	A			2	Кладовая	1.61*1.6	2.6	2.6	0.0	2.6	0.0			
446	A			3	Жилая	2.56*4.02	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
447	A			4	Жилая	2.62*4.31+4.31*1.3/2+1.7-0.43*0.2	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
448	A			5	Кухня	3.91*2.68+0.2-0.38*0.06	10.7	10.7	0.0	10.7	0.0			
449	A			6	Сан.узел	1.62*2.91	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
						Итого по квартире:	**57.1**	**57.1**	**26.0**	**31.1**	**0.0**			
	A			7	Лоджия	1.75*4.41	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
450	A	6	130	1	Коридор	3.03*1.24+1.48*4.03+3.96*1.48+0.24*2.21-0.15*0.25	16.0	16.0	0.0	16.0	0.0	2.7		
451	A			2	Жилая	3.96*4.35	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
452	A			3	Ванная	1.79*3.01	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0			
453	A			4	Жилая	(2.66+3.47)/2*3.18-0.35*0.05+0.4	10.1	10.1	10.1	0.0	0.0			
454	A			5	Жилая	2.88*4.15	12.0	12.0	12.0	0.0	0.0			
455	A			6	Кухня	4.13*2.61-0.72*0.16	10.7	10.7	0.0	10.7	0.0			
456	A			7	Туалет	1.51*1.37+0.33*0.48	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
						Итого по квартире:	**73.6**	**73.6**	**39.3**	**34.3**	**0.0**			
	A			8	Лоджия	(1.55+1.63)/2*3.83	6.1	0.0	0.0	0.0				6.1

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 188 из 232

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольная последняя или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, веранд, корид. (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
637	А	6	156	1	Коридор	2.02*5.88+1.07*1.63-0.17*0.31	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
638	А			2	Жилая	(5.09+3.7)/2*3.8+0.4	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
639	А			3	Кухня	4.26*3.63-0.14*0.77	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
640	А			4	Ванная	1.99*1.87+0.34*0.59	3.9	3.9	0.0	3.9	0.0			
641	А			5	Туалет	1.04*2.04-0.21*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
642	А			6	Жилая	3.96*3.26	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**65.0**	**65.0**	**30.0**	**35.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.91*1.34-0.2*0.08-0.49*0.19	5.1	0.0	0.0	0.0				5.1
643	А	6	157	1	Коридор	3.39*2.91-0.38*0.13	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
644	А			2	Сан.узел	2.62*1.89+0.17*0.57	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
645	А			3	Кухня	3.76*2.84-0.26*1.38	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
646	А			4	Жилая	4.42*3.34	14.8	14.8	14.8	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.9**	**39.9**	**14.8**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.41	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
647	А	6	158	1	Коридор	3.45*2.89+0.98*0.02	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
648	А			2	Жилая	4.43*3.47	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
649	А			3	Кухня	2.83*3.74-0.25*1.2	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
650	А			4	Сан.узел	2.61*1.86+0.16*0.54	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.4**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.4*2.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
651	А	6	159	1	Коридор	5.91*2.04+1.05*1.66-0.19*0.3	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
652	А			2	Жилая	3.96*3.27	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
653	А			3	Туалет	2.05*1.03-0.2*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
654	А			4	Ванная	1.89*1.87	3.5	3.5	0.0	3.5	0.0			
655	А			5	Кухня	4.23*3.62-0.72*0.15	15.2	15.2	0.0	15.2	0.0			
656	А			6	Жилая	(3.72+5.05)/2*3.82+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.6**	**64.6**	**30.1**	**34.5**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.75*1.35-0.37*0.52-0.23*0.09	4.8	0.0	0.0	0.0				4.8
657	А	6	184	1	Коридор	5.67*1.96+1.63*1.06+0.15*1.25	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
658	А			2	Туалет	2*0.92-0.28*0.29	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
659	А			3	Кухня	(2.71+4.09)/2*3.77-0.35*1.32+0.4	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
660	А			4	Жилая	4.26*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
661	А			5	Ванная	2.06*2.46-0.14*0.42-1.3*0.26	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
662	А			6	Жилая	4.19*3.97	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.9**	**64.9**	**32.6**	**32.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.91*1.46-0.1*0.32-0.3*0.47	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
663	А	6	185	1	Коридор	3.41*2.05+1.16*0.79/2-0.12*0.41	7.4	7.4	0.0	7.4	0.0	2.7		
664	А			2	Сан.узел	1.86*2.59+0.18*0.51	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
665	А			3	Кухня	3.75*2.84-0.25*0.75	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
666	А			4	Жилая	4.51*3.36+(2.23+3.36)/2*0.78	17.3	17.3	17.3	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.1**	**40.1**	**17.3**	**22.8**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.54	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
667	А	6	186	1	Коридор	2.9*3.43-0.03*2.44	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по индивидуальному обмеру (м.)	Самовольная последняя или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, веранд, корид. (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
488	А	6	186	2	Жилая	4.46*3.45	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0	2.7		
489	А			3	Кухня	3.76*2.83-0.82*0.21	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
490	А			4	Сан.узел	2.64*1.86+0.52*0.17	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.8**	**40.8**	**15.4**	**25.4**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.53	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
491	А	6	187	1	Коридор	5.69*1.94+1.26*0.17+1.64*1.08	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
492	А			2	Жилая	4.17*3.93	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
493	А			3	Ванная	2.74*2.06-0.29*1.31-0.14*0.42	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0			
494	А			4	Жилая	4.24*3.75	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
495	А			5	Кухня	(2.78+4.11)/2*3.78-0.32*1.31+0.4	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0			
496	А			6	Туалет	0.92*1.98-0.24*0.28-0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**65.2**	**65.2**	**32.3**	**32.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	4.04*1.46-0.61*0.3-0.09*0.33	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
497	А	6	212	1	Коридор	5.69*1.96+1.09*1.63+0.13*1.91+0.11*1.27-0.05*0.6	13.3	13.3	0.0	13.3	0.0	2.7		
498	А			2	Туалет	1.73*0.92+0.64*0.25	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
499	А			3	Кухня	(2.72+4.05)/2*3.76-0.35*1.41+0.4	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0			
500	А			4	Жилая	4.27*3.64	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
501	А			5	Ванная	2.11*2.24-1.25*0.28	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
502	А			6	Жилая	4.16*3.95	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.0**	**64.0**	**31.9**	**32.1**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.5-0.11*0.38-0.22*0.47	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
503	А	6	213	1	Коридор	3.39*2.92-0.13*0.36	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
504	А			2	Сан.узел	2.63*1.86+0.17*0.6	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
505	А			3	Кухня	3.77*2.87-0.3*0.78	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
506	А			4	Жилая	3.37*4.48	15.1	15.1	15.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.1**	**25.5**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
507	А	6	214	1	Коридор	2.85*3.44	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
508	А			2	Жилая	4.48*3.45	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
509	А			3	Кухня	3.79*2.83-0.9*0.27	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
510	А			4	Сан.узел	2.54*1.81+0.26*0.64	4.8	4.8	0.0	4.8	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.5**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.57*2.43	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
511	А	6	215	1	Коридор	5.68*1.95+0.09*1.26+1.03*1.68-0.05*1.9	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
512	А			2	Жилая	3.95*4.18	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
513	А			3	Ванная	2.24*2.05+0.23*0.55-0.18*0.16	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
514	А			4	Жилая	4.24*3.73	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
515	А			5	Кухня	(2.78+4.12)/2*3.77-0.33*1.69+0.4	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
516	А			6	Туалет	1.69*0.92+0.29*0.61	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**64.3**	**64.3**	**32.3**	**32.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.46-0.32*0.45-0.33*0.12	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
034d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 189 из 232

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по инвентарному обмеру (м.)	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, корид. (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по этажу 6 :		**943.4**	**943.4**	**437.7**	**505.7**	**0.0**			
517	А	7	131	1	Коридор	0.28*1.19+1.19*1.42+0.65*1.68+0.83*0.07+0.89*1.66+0.7	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0	2.7		
518	А			2	Кухня	4.67*5.96-0.29*0.83-1.8*2.45+(2.09+2.63)/2*1.10+1.6	27.4	27.4	0.0	27.4	0.0			
519	А			3	Сан.узел	1.16*1.29+0.12*1+2.96*1.78+0.6	7.5	7.5	0.0	7.5	0.0			
520	А			4	Гардероб	1.69*0.53+(1.35+1.69)/2*0.25	1.3	1.3	1.3	0.0	0.0			
521	А			5	Жилая	3.41*3.7-0.7*0.07	12.6	12.6	12.6	0.0	0.0			
522	А			6	Жилая	5.16*3.55-0.77*1.02+(0.44+1.53)/2*1.03	18.5	18.5	18.5	0.0	0.0			
523	А			7	Жилая	3.97*4.05-2.69*0.82	13.9	13.9	13.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**86.6**	**86.6**	**46.3**	**40.3**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	4.25*1.77	7.5	0.0	0.0	0.0				7.5
524	А	7	132	1	Коридор	1.93*1.91+0.31*1.56+1.63*1.68+1.48*1.33+1.26*2.36	11.9	11.9	0.0	11.9	0.0	2.7		
525	А			2	Кладовая	1.54*1.34	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
526	А			3	Жилая	3.9*4.09	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
527	А			4	Кухня	3.4*3.37-0.04*0.74-0.19*0.35	11.4	11.4	0.0	11.4	0.0			
528	А			5	Сан.узел	2.14*1.72	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
					Итого по квартире:		**45.1**	**45.1**	**16.0**	**29.1**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	1.76*3.92-0.21*1.01	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
529	А	7	133	1	Коридор	3.92*1.77+2.12*1.97+1.45*0.34	11.6	11.6	0.0	11.6	0.0	2.7		
530	А			2	Туалет	1.47*0.95+0.13*0.53	1.5	1.5	0.0	1.5	0.0			
531	А			3	Ванная	2.89*1.56+0.2*0.74-0.08*1.13	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
532	А			4	Кухня	5.59*3.16	17.7	17.7	0.0	17.7	0.0			
533	А			5	Жилая	3.93*4.08	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**51.4**	**51.4**	**16.0**	**35.4**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	1.75*3.91-0.22*1	6.6	0.0	0.0	0.0				6.6
534	А	7	134	1	Коридор	1.94*1.61+3.26*1.74+0.33*1.04+1.28*3.18	13.2	13.2	0.0	13.2	0.0	2.7		
535	А			2	Кладовая	1.62*1.55	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
536	А			3	Жилая	2.55*4	10.2	10.2	10.2	0.0	0.0			
537	А			4	Жилая	(2.61+3.95)/2*4.22-(0.49+0.53)/2*0.21+0.6	14.3	14.3	14.3	0.0	0.0			
538	А			5	Кухня	(3.96+3.85)/2*2.79-0.1*0.42+0.4	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0			
539	А			6	Сан.узел	2.91*1.66	4.8	4.8	0.0	4.8	0.0			
					Итого по квартире:		**56.3**	**56.3**	**24.5**	**31.8**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.77*4.4	7.8	0.0	0.0	0.0				7.8
540	А	7	135	1	Кухня-гостиная	2.78*0.99+2.99*3.28+(3.28+3.92)/2*1+1.85*3.92+1.82*1.77+(1.82+1.36)/2*0.78+1.36*0.62	28.7	28.7	28.7	0.0	0.0	2.7		
541	А			2	Гардероб	1.54*2.78	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
542	А			3	Жилая	(4.03+2.92)/2*2.79+0.4	10.1	10.1	10.1	0.0	0.0			
543	А			4	Жилая	2.95*2.62+(2.62+1.99)/2*0.79-0.14*0.35	9.5	9.5	9.5	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по инвентарному обмеру (м.)	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартира (кв.м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, корид. (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
544	А	7	135	5	Туалет	1.84*1.15	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0	2.7		
545	А			6	Ванная	2.07*1.96-0.3*0.3-0.09*0.19	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
546	А			7	Жилая	2.86*3.96+0.72*2.43+(2*2.43)/2*0.89	15.2	15.2	15.2	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**73.9**	**73.9**	**54.0**	**19.9**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	3.82*1.65	6.3	0.0	0.0	0.0				6.3
547	А	7	160	1	Коридор	1.88*5.5-0.42*1.48+1.07*0.15	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
548	А			2	Жилая	(5.17+3.78)/2*4.04-0.07*0.25+0.4	18.5	18.5	18.5	0.0	0.0			
549	А			3	Кухня	3.98*4.17-0.11*1.31	16.5	16.5	0.0	16.5	0.0			
550	А			4	Сан.узел	2.64*1.6-0.69*0.23-0.16*0.41	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
551	А			5	Жилая	4.17*3.96-0.13*0.9	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**65.3**	**65.3**	**34.9**	**30.4**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	3.91*1.37-0.23*0.1-0.47*0.2	5.2	0.0	0.0	0.0				5.2
552	А	7	161	1	Коридор	4.26*2.87-0.11*0.35+1.59*0.05	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0	2.7		
553	А			2	Туалет	1.89*0.85-0.14*0.28	1.6	1.6	0.0	1.6	0.0			
554	А			3	Ванная	1.89*1.65	3.1	3.1	0.0	3.1	0.0			
555	А			4	Кухня	2.87*2.74-0.3*0,14	7.8	7.8	0.0	7.8	0.0			
556	А			5	Жилая	4.44*3.35	14.9	14.9	14.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**39.7**	**39.7**	**14.9**	**24.8**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	2.43*1.41	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
557	А	7	162	1	Коридор	3.45*2.85	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
558	А			2	Жилая	3.46*4.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
559	А			3	Кухня	3.78*2.85-0.26*1.21	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
560	А			4	Сан.узел	2.61*1.84+0.17*0.55	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
					Итого по квартире:		**40.6**	**40.6**	**15.4**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.41*2.43	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
561	А	7	163	1	Коридор	5.91*2.05+1.02*1.65-0.3*0.2	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
562	А			2	Жилая	3.95*3.29	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
563	А			3	Сан.узел	1.99*3.07-0.14*0.3+0.09*0.75	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
564	А			4	Кухня	4.24*3.64-0.14*0.72	15.3	15.3	0.0	15.3	0.0			
565	А			5	Жилая	(3.72+5.06)/2*3.81+0.4	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**65.2**	**65.2**	**30.1**	**35.1**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	3.73*1.32-0.49*0.34-0.07*0.2	4.7	0.0	0.0	0.0				4.7
566	А	7	188	1	Коридор	1.96*5.67+1.66*1.1+0.13*1.25-0.03*0.6	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
567	А			2	Туалет	2*0.92--0.28*0.6	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0			
568	А			3	Кухня	(2.71+4.05)/2*3.8+0.3-0.33*1.29	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
569	А			4	Жилая	4.24*3.74	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
570	А			5	Сан.узел	2.05*2.47-0.26*1.3-0.14*0.42	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
571	А			6	Жилая	4.2*3.95	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**65.0**	**65.0**	**32.5**	**32.5**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.88*1.47-0.07*0.33-0.47*0.3	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
572	А	7	189	1	Коридор	3.4*2.91-0.12*0.35	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 190 из 232

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартира (кв.м.)	из нее: жилая (кв.м.)	из нее: подсобная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)	Высота помещений по инструментальному обмеру (м.)	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
571	А	7	189	2	Сан.узел	1.86*2.64-0.17*0.53	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0	2.7		
574	А			3	Кухня	3.77*2.74-0.15*0.76	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
575	А			4	Жилая	4.45*3.38	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.0**	**40.0**	**15.0**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.55	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
576	А	7	190	1	Коридор	3.43*2.91-0.02*2.43	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
577	А			2	Жилая	4.47*3.48	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
578	А			3	Кухня	2.71*3.77-0.1*0.77	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
579	А			4	Сан.узел	2.63*1.88+0.16*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.6**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.53*2.41	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
580	А	7	191	1	Кухня-гостиная	5.69*1.95+0.19*1.26+3.93*1.12 +1.23*2.09+(2.76+4.07)/2*3.82 -0.34*1.3+0.3	31.2	31.2	31.2	0.0	0.0	2.7		
581	А			2	Туалет	1.98*0.91-0.24*0.28-0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
582	А			3	Жилая	4.19*3.95	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
583	А			4	Сан.узел	2.44*2-0.42*0.14-1.3*0.22	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
584	А			5	Жилая	3.11*3.78	11.8	11.8	11.8	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**65.8**	**65.8**	**59.6**	**6.2**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	3.87*1.47-0.47*0.3-0.1*0.33	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
585	А	7	216	1	Коридор	5.68*1.94+1.26*0.17	11.2	11.2	0.0	11.2	0.0	2.7		
586	А			2	Кухня	3.91*0.31+1.24*1.61+(2.67+4.1)/2*3.77+0.3-0.35*1.42	15.8	15.8	0.0	15.8	0.0			
587	А			3	Туалет	1.63*0.93+0.65*0.37	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
588	А			4	Жилая	3.96*3.74	14.8	14.8	14.8	0.0	0.0			
589	А			5	Ванная	2.27*2.06-0.24*1.31	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
590	А			6	Жилая	3.97*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.6**	**64.6**	**31.4**	**33.2**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.88*1.53-0.11*0.37-0.36*0.46	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
591	А	7	217	1	Коридор	3.89*2.61-0.37*0.13	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0	2.7		
592	А			2	Сан.узел	1.67*2.14-0.18*0.58	3.6	3.6	0.0	3.6	0.0			
593	А			3	Кухня	3.97*2.33-0.14*0.94	9.1	9.1	0.0	9.1	0.0			
594	А			4	Жилая	3.78*4.77-0.41*1.71	17.3	17.3	17.3	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.1**	**40.1**	**17.3**	**22.8**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
595	А	7	218	1	Коридор	2.91*3.46-0.05*2.47	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
596	А			2	Жилая	3.46*4.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
597	А			3	Кухня	3.78*2.7-0.14*0.77	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
598	А			4	Сан.узел	2.6*1.87+0.2*0.52	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.4**	**40.4**	**15.4**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.58*2.42	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
599	А	7	219	1	Коридор	5.67*1.94+0.16*1.26+1.09*1.65	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
900	А			2	Жилая	3.96*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
901	А			3	Ванная	2.46*2.06-0.24*1.23-0.13*0.4	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
902	А			4	Жилая	4.23*3.75	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартира (кв.м.)	из нее: жилая (кв.м.)	из нее: подсобная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)	Высота помещений по инструментальному обмеру (м.)	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
900	А	7	219	5	Кухня	(2.75+4.11)/2*3.79+0.3-0.36*1.7	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0	2.7		
901	А			6	Туалет	1.64*0.91+0.35*0.64	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**64.6**	**64.6**	**32.5**	**32.1**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.9*1.46-0.49*0.3-0.34*0.1	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
						Итого по этажу 7 :	**945.2**	**945.2**	**471.4**	**473.8**	**0.0**			
						Всего по дому:	**6 662.3**	**6 662.3**	**3 343.5**	**3 319.9**	**0.0**			

За итогами

	А				Лоджия		554.7	4.7	0.0	0.0				554.7
	А				Терраса		253.6	0.0	0.0	0.0				253.6

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 191 из 232

Экспликация к поэтажному плану здания (строения) расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул Шевченко дом № 8

Нежилые встроенные помещения

	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения: Полезная площадь	основная	вспомогательная	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
1	А	Цокольный	1001	1	Вентиляционная	3.86*1.92	7.4	0.0	7.4	3	Прочее
2	А			2	Сан.узел	2.34*0.94+2.34*1.59	5.9	0.0	5.9		Прочее
3	А			3	Техническое помещение	1.39*5.16+1.79*1.91+1.42*5.16	17.9	0.0	17.9		Прочее
4	А			4	Выставочный зал	20.25*10.24+1.76*6.83-2.1*0.2+0.2*4.38+5.88*2.07-2.4*2.24-0.26*4.4-0.6*0.25-0.26*0.44-0.47*0.3-0.47*0.27-0.26*0.58-0.64*0.29-0.27*0.6-4*0.3*0.6	223.7	223.7	0.0		Прочее
5	А			5	Тамбур	2.08*2.25-0.29*0.55-0.29*0.6	4.3	0.0	4.3		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**259.2**	**223.7**	**35.5**		
						Итого по помещению 1001:	**259.2**	**223.7**	**35.5**		
6	А	Цокольный	1002	1	Тамбур	2.11*1.9-0.26*0.32	3.9	0.0	3.9	3	Прочее
7	А			2	Сан.узел	2.35*1.2+1.4*2.35	6.1	0.0	6.1		Прочее
8	А			3	Выставочный зал	9.09*6.03+6.5*4.03-0.46*0.28-0.6*0.3-2.28*2.07-0.33*0.3-0.28*0.27	75.8	75.8	0.0		Прочее
9	А			4	Вентиляционная	2.03*3.11-0.36*1.76	5.7	0.0	5.7		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**91.5**	**75.8**	**15.7**		
						Итого по помещению 1002:	**91.5**	**75.8**	**15.7**		
10	А	Цокольный	1003	1	Вентиляционная	4.86*3.19-1.78*3.20	9.8	0.0	9.8	3	Прочее
11	А			2	Сан.узел	1.58*2.13	3.4	0.0	3.4		Прочее
12	А			3	Коллокторная	2.96*4.81-1.89*1.78	10.9	0.0	10.9		Прочее
13	А			4	Выставочный зал	12.46*11.4-2.23*2.32-0.6*0.26-1.75*2.46-3.11*6.37-0.3*0.6-0.25*0.83-0.25*0.6-0.3*0.6-0.25*0.6+1.81*0.57-0.25*0.4+1.81*2.42+0.13*0.68+0.06*2.51	117.3	117.3	0.0		Прочее
14	А			5	Тамбур	2.16*2.08-0.35*0.27	4.4	0.0	4.4		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**145.8**	**117.3**	**28.5**		
						Итого по помещению 1003:	**145.8**	**117.3**	**28.5**		
15	А	Цокольный	1004	1	Выставочный зал	10.22*12.51-1.93*6.38-0.26*0.6-0.26*0.35-0.3*0.32+0.08*2.53-0.6*0.27-0.25*0.6-0.3*0.6-0.27*0.61-0.27*0.92+1.83*0.53	115.5	115.5	0.0	3	Прочее
16	А			2	Сан.узел	1.74*1.61	2.8	0.0	2.8		Прочее
17	А			3	Вентиляционная	1.89*3.29-0.31*2.02	5.6	0.0	5.6		Прочее
18	А			4	Тамбур	1.76*3.27	5.8	0.0	5.8		Прочее

г. Ханты-Мансийск ул Шевченко 8 Страница 1 из 3 уникальный код нарушительного помещения 35394

Нежилые встроенные помещения

	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения: Полезная площадь	основная	вспомогательная	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**129.7**	**115.5**	**14.2**		
						Итого по помещению 1004:	**129.7**	**115.5**	**14.2**		
19	А	Цокольный	1005	1	Тамбур	3.25*1.73	5.6	0.0	5.6	3	Прочее
20	А			2	Вентиляционная	1.89*3.24-1.99*0.3	5.5	0.0	5.5		Прочее
21	А			3	Сан.узел	1.57*2.13	3.3	0.0	3.3		Прочее
22	А			4	Коллекторная	4.84*3-1.65*1.76	11.6	0.0	11.6		Прочее
23	А			5	Выставочный зал	12.5*11.34-0.36*0.28-0.28*0.6-1.73*2.46-6.48*3.09+2.53*0.09-0.36*0.25-0.6*0.25-0.3*0.6-0.23*0.6-0.41*0.23+1.89*0.61+1.89*2.43-0.15*0.71	122.4	122.4	0.0		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**148.4**	**122.4**	**26.0**		
						Итого по помещению 1005:	**148.4**	**122.4**	**26.0**		
24	А	Цокольный	1006	1	Выставочный зал	10.3*12.5-1.98*6.4-0.6*0.25-0.29*0.31-0.3*0.33+0.1*1.21+0.37*1.32-0.23*0.25-0.25*0.6-0.3*0.6-0.25*0.6-0.25*1.01+1.85*0.54	116.6	116.6	0.0	3	Прочее
25	А			2	Сан.узел	1.74*1.60	2.8	0.0	2.8		Прочее
26	А			3	Вентиляционная	1.90*3.27-1.94*0.33	5.6	0.0	5.6		Прочее
27	А			4	Тамбур	1.75*3.26	5.7	0.0	5.7		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**130.7**	**116.6**	**14.1**		
						Итого по помещению 1006:	**130.7**	**116.6**	**14.1**		
28	А	Цокольный	1007	1	Кабинет	3.24*3.80-2*0.3	11.7	11.7	0.0	3	Прочее
29	А			2	Вентиляционная	3.17*4.83-3.16*1.76	9.7	0.0	9.7		Прочее
30	А			3	Сан.узел	1.92*1.58	3.0	0.0	3.0		Прочее
31	А			4	Коллекторная	4.75*2.99	14.2	0.0	14.2		Прочее
32	А			5	Выставочный зал	12.5*11.32-2.15*2.17-0.6*0.27-2.25*1.74-6.24*3.09-0.32*0.3+0.08*2.53-0.3*0.25-0.25*0.6-0.26*0.6-0.25*0.6-0.25*0.39+1.83*0.59+1.83*2.44-0.19*0.73-0.3*0.6	118.2	118.2	0.0		Прочее
33	А			6	Тамбур	2.12*2.01-0.48*0.28	4.1	0.0	4.1		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**160.9**	**129.9**	**31.0**		
						Итого по помещению 1007:	**160.9**	**129.9**	**31.0**		
34	А	Цокольный	1008	1	Тамбур	2.34*2.15-0.28*0.54	4.9	0.0	4.9	3	Прочее
35	А			2	Выставочный зал	12.53*10.36-1.95*6.45-1.76*2.5-0.3*0.6-2.31*2.51-0.3*0.54-0.53*0.27-0.25*0.6-0.26*1.2-0.26*0.81-0.26*1+1.82*0.59	106.7	106.7	0.0		Прочее

г. Ханты-Мансийск ул Шевченко 8 Страница 2 из 3 уникальный код нарушительного помещения 35394

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 192 из 232

Экспликация к поэтажному плану здания (строения) расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул Шевченко дом № 8

Места общего пользования

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
А	Цокол		I	Тепловой узел	12.52*4.06-0.28*0.55-0.25*0.6-0.28*0.6-0.25*0.6-0.27*0.6-0.55*0.3	49.9	3	Помещения общественного назначения
А			II	Техническое помещение	3.29*3.8-0.31*1.95	11.9	3	Помещения общественного назначения
А			III	Тамбур	1.65*4.77	7.9	3	Помещения общественного назначения
А			IV	Техническое помещение	4.91*1.42	7.0	3	Помещения общественного назначения
А			V	Электрощитовая	4.85*3.22-1.78*3.14	10.0	3	Помещения общественного назначения
А			VI	Тамбур	4.37*1.65	7.2	3	Помещения общественного назначения
А			VII	Техническое помещение	4.76*1.44	6.9	3	Помещения общественного назначения
А			VIII	Техническое помещение	1.57*4.43	7.0	3	Помещения общественного назначения
А	1		I	Тамбур	1.42*0.95+4.79*1.88+0.35*1.42	10.9	2.7	Места общего пользования
А			II	Коридор	1.41*2.71	3.8	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.81*2.71+1.45*2.21	16.2	2.7	Места общего пользования
А			IV	Тамбур	2.19*1.8	3.9	2.7	Места общего пользования
А			V	Тамбур	2.44*1.71	4.2	2.7	Места общего пользования
А			VI	Лестничная клетка	3.99*2.44+2.96*4.8+2.7*1.44+3.3*1.39+4.8*1.18+0.7	38.8	2.7	Места общего пользования
А			VII	Тамбур	2.24*1.78	4.0	2.7	Места общего пользования
А			VIII	Тамбур	2.46*1.71	4.2	2.7	Места общего пользования
А			IX	Лестничная клетка	3.99*2.47+4.8*2.98+1.43*2.71+1.39*3.3+1.18*4.8+0.7	39.0	2.7	Места общего пользования
А			X	Тамбур	2.22*1.77	3.9	2.7	Места общего пользования
А			XI	Тамбур	2.46*1.71	4.2	2.7	Места общего пользования
А			XII	Лестничная клетка	4.01*2.46+4.79*2.96+1.44*2.7+3.3*1.4+1.18*4.79+0.7	38.9	2.7	Места общего пользования
А	2		I	Коридор	1.6*7.91-0.39*0.33-0.4*0.33-0.23*0.81	12.2	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.79*1.97-0.49*0.32+1.4*3.3+1.4*3.3+2.69*4.79	31.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.78*2.99-0.37*0.93+1.41*3.3+1.4*3.3+1.15*4.78+0.6	29.3	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.78*2.98-0.37*0.94+1.4*3.29+1.42*3.29+1.18*4.78+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.81*2.98+1.42*3.3+1.42*3.3+1.14*4.81+0.6	29.8	2.7	Места общего пользования
А	3		I	Коридор	7.87*1.57-0.39*0.33-0.43*0.33-0.76*0.21	11.9	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.79*2.69+3.29*1.38+1.39*3.29+1.97*4.79-0.49*0.19	31.3	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.8*3-0.37*0.95+1.39*3.3+1.41*3.3+1.15*4.8+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования

Ханты-Мансийск Шевченко 8 Страница 1 из 3 указанный под нарушительное положение 35394

Нежилые встроенные помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения: Полезная площадь	основная	вспомогательная	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
16 А	Цокольный	1008	3	Сан узел	2.19*1.59	3.5	0.0	3.5	3	Прочее
17 А			4	Вентиляционная	4.88*1.41	6.9	0.0	6.9		Прочее
18 А			5	Кабинет	3.82*3.25-0.3*2	11.8	11.8	0.0		Прочее
Итого по Цокольный этажу помещения:						**133.8**	**118.5**	**15.3**		
Итого по помещению 1008:						**133.8**	**118.5**	**15.3**		
Итого по этажу Цокольный :						**1 200.0**	**1 019.7**	**180.3**		
Итого по помещениям:						**1 200.0**	**1 019.7**	**180.3**		

	Полезная:	Основная:	Вспомогательная:
Прочее	1200.0	1019.7	180.3
Итого:	**1200.0**	**1019.7**	**180.3**

г. Ханты-Мансийск ул Шевченко 8 Страница 3 из 3 указанный под нарушительное положение 35394

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 193 из 232

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Форма и оцифровка частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру,	Высота помещений по внутреннему обмеру	Назначение помещений
А			IV	Лестничная клетка	4.78*2.97-0.38*0.92+1.4*3.27+1.41*3.27+1.16*4.78+0.6	29.2	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	2.69*4.79-0.06*0.29+1.41*3.31+1.41*3.31+1.1*4.79+0.6	29.2	2.7	Места общего пользования
А	4		I	Коридор	7.93*1.61+0.33*0.42-0.33*0.42+0.27*0.76	12.3	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.8*2.69+1.4*3.3+1.4*3.3+1.9 6*4.84-0.79*0.18	31.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.8*2.97-0.37*0.95+1.4*3.3+1.41*3.3+1.17*4.8+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.77*3-0.37*0.93+1.4*3.3+1.4*3.3+1.17*4.77+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.78*2.98-0.28*0.96+1.41*3.3+1.42*3.3+1.17*4.78+0.6	29.5	2.7	Места общего пользования
А	5		I	Коридор	7.91*1.57-0.32*0.41-0.35*0.39	12.2	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	2.69*4.81+3.3*1.41+3.3*1.39+1.98*4.81	31.7	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.79*2.98-0.38*0.93+3.3*1.4+3.3*1.42+1.17*4.79+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.8*2.98-0.38*0.94+1.39*3.3+1.4*3.3+1.17*4.8+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.78*2.97-0.29*0.97+1.4*3.3+1.4*3.3+1.17*4.78+0.6	29.3	2.7	Места общего пользования
А	6		I	Лестничная клетка	4.78*2.68+3.3*1.36+1.37*3.33+1.95*4.78-0.2*0.25	31.2	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.78*2.98-0.37*0.93+3.3*1.4+3.3*1.42+4.76*1.17+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.76*2.98-0.94*0.37+3.3*1.4+3.3*1.38+4.76*1.17+0.6	29.2	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.79*2.98-0.28*0.98+3.3*1.4+3.3*1.4+1 17*4.79+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Коридор	7.91*1.58-0.37*0.3+0.37*0.32-0.78*0.19	12.1	2.7	Места общего пользования
А	7		I	Коридор	7.89*1.59-0.63*0.31-0.31*0.41+0.2*0.77	12.1	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	2.69*4.81+3.3*1.37+1.38*3.33+1.96*4.81-0.34*0.34	31.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.76*2.98-0.37*0.56+3.3*1.39+3.3*1.39+1.17*4.76+0.6	29.3	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.79*2.98+1.39*3.3+1.4*3.3+1.17*4.79+0.6+0.37*0.95	29.3	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.8*2.69+1.41*3.3+1.38*3.3+1.17*4.8+0.6-0.35*0.97	29.4	2.7	Места общего пользования

	В площади здания	Уборочная площадь
Места общего пользования	961.9	0.0
Помещения общественного назначения	107.8	0.0
Итого по местам общего пользования:	**1069.7**	**0.0**

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 194 из 232

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
034900d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 195 из 232

технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к пользованию нежилым помещением;

2.4.2. поддерживать Помещение и его техническое устройство в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет приобрести пожарный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора, обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток;

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения;

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращения Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

Не позднее чем за 3 (Три) календарных дня до начала текущего ремонта письменно согласовать с Арендателем время и условия его проведения;

2.4.6. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.7. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.8. не производить внутреннюю перепланировку Помещения, не переносить электропроводку и не осуществлять другие виды работ без предварительного письменного согласования с Арендодателем;

2.4.9. соблюдать в процессе эксплуатации Помещения нормы и правила санитарной, электро- и пожарной безопасности, техники безопасности;

2.4.10. не загромождать и/или блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы;

2.4.11. соблюдать требования Арендодателя, в том числе основанные на письменных распоряжениях и предписаниях контролирующих органов;

2.4.12. вносить в установленные настоящим Договором сроки платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.13. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном разделом 5 настоящего Договора;

2.4.14. не распоряжаться Помещением (сдача в субаренду, внесение в уставный капитал, по договорам залога и поручительства, в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, обременение другими обязательствами и т.п.), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.15. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, мне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.16. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.17. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и коммуникаций Объекта, а также для устранения неисправностей, аварий, чрезвычайных ситуаций;

2.4.18. немедленно информировать представителей Арендодателя по телефонам: (495) 231 46 68 о ставших ему известными любых неисправностях в инженерных системах, повреждениях или разрушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.19. по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.20. обеспечивать сохранность Помещения в за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.21. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии измененных документов в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, связанных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

2.5. Арендатор является ответственным за пожарную безопасность в арендуемом нежилом помещении и обязан обеспечивать и соблюдать применимые к нему требования пожарной безопасности согласно положениям Правил пожарной безопасности, Закона «О пожарной безопасности» и других нормативных актов РФ.

При это Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности, (соответствующий документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица в двухнедельный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю).

2.6. Ответственность за ненадлежащее содержание арендуемого нежилого помещения, несоблюдение правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации, требований в сфере охраны окружающей природной среды, требований административно-технических инспекций (Ростехнадзора, Ростехнадзора, ГО и ЧС и т.п.), обращенных к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемого Арендатором нежилого помещения, несет он и правил Арендатор несет с момента передачи нежилого помещения Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон.

2.7. За свой счет и своими силами с письменного разрешения Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, в также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованиям эстетического и градостроительного законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным требованиям. Вывески и витрины должны быть всегда освещены в темное время суток.

2.8. Соблюдать в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро- и пожарной безопасности, техники безопасности правил охраны труда в окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем, в том числе соблюдения режима работы в арендуемом помещении не ранее чем с 9.00 и не позднее чем до 23.00 часов;

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату:

- с даты подписания Акта по 30 сентября 2019 г. включительно 67 405 (Шестьдесят семь тысяч четыреста пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%;
- с 01 октября 2019 г. и в последующие месяцы аренды 77 775 (Семьдесят семь тысяч семьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%, в месяц.

3.2. Арендная плата за первый месяц вносится Арендатором в течении 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

Последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за текущий календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца.

3.3. Арендатор оплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в размере 77 775 (Семьдесят семь тысяч семьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек, включая НДС 20 %.

Арендодатель

Арендатор

Вход. № 2709/9/01
«27» 09 2019 г.

Договор № 19090502-ХМ
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «06» сентября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сухонина Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Мацкевич Елена Алексеевна (ОГРНИП 317861700096387), именуемый далее «Арендатор», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель в соответствии с настоящим Договором передает в срочное возмездное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилое помещение № 1002, расположенное на цокольном этаже, общей площадью 91,5 (Девяносто одна целая и пять десятых) кв.м, именуемое далее по тексту «Помещение», находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101071:121 (далее по тексту «Объект»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте выделено контуром на поэтажном плане действующего Технического паспорта на Объект, составленного по состоянию на 14.07.2014 г., указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Помещение, предоставленное в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначено для использования в следующих целях: свободное назначение.

1.3. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние и иную информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»). Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещения, которые были выявлены и включены в Акт. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на основании выписок ЕГРН от «08» августа 2019 года, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастре и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» августа 2019 года сделана запись регистрации № 86/041/2019-4.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лица своих сотрудников, либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания соседних помещений, имет общего пользования, и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору;

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора составить акт. На основании указанного акта Арендодателем выносится предписание с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и на условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить доступ Арендатора, его представителей, работников и иных лиц в Помещение;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения;

2.1.6. в случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме Арендодатель имеет право по своему выбору: расторгнуть настоящий Договор в соответствии с п.10.4 настоящего Договора или установить Арендатору обеспечительный платеж в размере одной ежемесячной арендной платы.

Сумму указанного обеспечительного платежа Арендатор обязан перечислить Арендодателю в течение трех рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя об этом.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору по Акту Помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. в случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств обеспечить со своей стороны бесперебойную подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, водоснабжения и канализации;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора, а также при входе в Помещение своих сотрудников, контролировать их действия, чтобы они не причинили ущерб имуществу Арендатора и/или доставили неудобства;

2.2.4. сообщить Арендатору телефоны и ФИО ответственных представителей эксплуатирующей организации по решению текущих хозяйственных вопросов;

2.2.5. выставлять Арендатору счета-фактуры за каждый календарный месяц аренды в последний рабочий день соответствующего месяца.

Арендатору, не являющимся налогоплательщиком налога на добавленную стоимость или освобожденному от исчисления и уплаты налога, счета-фактуры при реализации услуг по настоящему договору не выставляются.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя установить в Помещении системы сигнализации и иные системы охраны, не нарушающие работу существующей сигнализации и системы охраны Объекта, а также обеспечить за свой счет дополнительную охрану Помещения;

2.3.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. за свой счет и своими силами в случае согласия Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Помещения какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., а также устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, размеры и расположение, сама информация будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующим муниципальным органам и Арендодателем для такой информации, а также не противоречить федеральному законодательству о рекламе и распространению информации;

2.3.4. с письменного согласия и на условиях Арендодателя размещать рекламу о своей деятельности на Объекте;

2.3.5. с письменного согласия Арендодателя производить улучшения, перепланировку и отделку Помещения при условии соблюдения правил пожарной и технологической безопасности;

2.3.6. самостоятельно, за свой счет производить согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, в том числе связанной с перепланировкой, ремонтом, проводимой Арендатором в Помещении.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации,

Арендодатель

Арендатор

Обеспечительный платеж уплачивается Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и обеспечивает обязательство Арендатора по внесению арендной платы, включая обязанность возместить убытки или уплатить неустойку при нарушении Договора, а также иные обязательства, предусмотренные п. 1 ст. 381.1 ГК РФ.

Арендная плата и обеспечительный платеж уплачиваются на основании настоящего Договора без выставления счета от Арендодателя.

3.4. Арендатор считается исполнившим свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа в платежном поручении считается надлежащим, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который вносится Арендная плата, либо по счету, выставленному Арендодателем.

В случае если реквизиты или иные сведения, позволяющие принять поступившие от Арендатора денежные средства в счет платежей по Договору, в платежном поручении не указаны или указаны неверно, Арендодатель зачисляет данные денежные средства **в счет арендной платы по Договору № 190905/02-ХМ аренды нежилого помещения от «06» сентября 2019 года**, заключенного между Сторонами.

В случае если все данные в назначении платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору. При этом, если суммы произведенного Арендатором платежа недостаточно для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь, возникших убытков в соответствии с п. 6.7. Договора;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

3) в третью очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

4) в четвертую очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.4. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, дни «усиления» работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление сроков действия настоящего Договора не производится.

3.5. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательства произвести взаиморасчеты между собой.

3.6. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.7. Обеспечительный платеж, уплаченный Арендатором в случае применения п. 2.1.6. используется следующим образом:

3.7.1. при расторжении Договора по соглашению Сторон или прекращении Договора в соответствии с п. 10.2. Договора при отсутствии задолженности Арендатора по оплате аренды по Договору, обеспечительный платеж возвращается Арендатору в полном объеме;

3.7.2. при наличии задолженности Арендатора по Договору обеспечительный платеж используется Арендодателем в соответствии с п 3.3. настоящего Договора.

3.7.3. в случае уменьшения обеспечительного платежа в соответствии с п. 3.8.2. Договора, Арендатор обязуется восстановить его первоначальный размер в течение 5 (Пяти) дней с момента получения уведомления от Арендодателя.

Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются.

3.8. Размер арендной платы, определенный в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, не чаще одного раза в год. Об изменении ставки арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты ее изменения. Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

__________ Арендодатель

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором и согласованные Арендодателем, становятся собственностью Арендодателя с момента возврата Помещения Арендодателю по Акту.

4.2. Право собственности на улучшения переходит от Арендатора к Арендодателю в момент подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

5. Порядок возврата Помещения

5.1. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении в случае обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом от подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю, и требованием в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения претензии произвести ремонт Помещения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

5.2. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора. Указанный Акт подписывается Сторонами в дату расторжения Договора или в дату прекращения Договора в соответствии с п. 10.2. Договора.

В случае уклонения Арендатора от передачи (возврата) Помещения и/или подписания Акта, при наличии у Арендодателя доступа в Помещение, последний принимает Помещение в одностороннем порядке, о чем в Акте делается соответствующая запись.

5.3. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию задолженности. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

5.4. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.3. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае непогашения Арендатором долгов в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, Стороны согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

__________ Арендатор

6.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. Возмещение убытков, подлежащих уплате Арендодателем, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

6.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.2. Договора, по дату ее фактической выплаты.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимаются, на основании решения Арендодателя.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимаются, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.5. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.6. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора.

6.7. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора перед третьими лицами, равно как и Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя перед третьими лицами за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором имуществу Арендодателя (Объекту, Помещению, прилегающей территории и т.д.), Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.9. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс – мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, если причиной тому являются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

В случае наступления указанных обстоятельств, установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств, продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергнувшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Несоблюдение порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает Стороны право ссылаться на них как таковые.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 2 (Двух) месяцев подряд, то любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях неисполнения или не

__________ Арендодатель

надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию (требование) в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия (требование) направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом;

- с нарочным (курьерской доставкой). В этом случае факт получения претензии (требования) должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать дату получения претензии (требования), а также фамилию, инициалы и подпись лица, получившего претензию (требование).

Претензия (требование) влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии (требования) указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия (требование) не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия (требование) считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

8.3. Претензия (требование) должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий настоящего Договора. К претензии (требованию) должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны).

8.4. Сторона, которой направлена претензия (требование), обязана рассмотреть полученную претензию (требование) и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 3 (Трех) календарных дней со дня получения претензии (требования).

8.5. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня направления претензии (требования).

8.6. Споры, вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются следующим арбитражным судом: Арбитражный суд города Москвы, если законом для конкретного спора не установлена иная подсудность.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание каких-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора все ранее имевшие место договоренности по настоящему Договору теряют силу.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует до «31» июля 2020 **года включительно.**

10.3. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив Арендатора в срок не позднее 1 (Одного) месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном

__________ Арендатор

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 196 из 232

порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив Арендатора за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.5. Договор считается расторгнутым с момента получения настоящего Договора Арендатором об отказе от исполнения настоящего Договора и возврата нежилого помещения письмом с уведомлением или иным видом почтового отправления, либо вручения такого письма арендатором почтовой связи с сообщением об отказе от его получения или в связи с отсутствием по указанному им в настоящем Договоре адресу места нахождения или в связи с истечением срока хранения письма Уведомления), если в уведомлении не предусмотрен более поздний срок расторжения настоящего Договора.

10.6. Санкции, указанного в п. 10.5 настоящего Договора, все обязательства Арендатора по настоящему Договору прекращаются.

10.7. Отказ Арендатора от исполнения настоящего Договора в период, предусмотренный п. 10.3, 10.4 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендным платежам и пени, начисленную в период действия настоящего Договора.

10.8. Если ни одна из Сторон Договора за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия не заявит о намерении расторгнуть Договор, то он считается заключенным на последующие 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях без заключения дополнительного соглашения.

11. Прочие условия

11.1. Стороны договорились, что вся информация, полученная при исполнении настоящего Договора, включая его условия, имеет конфиденциальный характер и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением случаев, связанных с выполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Стороны признают действительность документов, полученных по средствам факсимильной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору.

11.3. В случае необходимости одна Сторона в течение 10 (Десяти) дней извещает другой Стороне оригинал документов, если иное не указано Сторонами.

11.3. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 12 Договора, Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней направить уведомление об этом в адрес другой Стороны.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.6 В случае, предусмотренном Федеральным законом от 22.05.2003 N 54-ФЗ "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт", при осуществлении безналичных расчетов по настоящему Договору Арендатор направляет Арендатору на предоставленные абонентский номер - 8 902 855 64 61 либо адрес электронной почты - 256_ramazanov@rupertavia.ru Арендодателю кассовые чеки в электронной форме, не позднее срока, указанного в пятидневный Законе

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «ОРЕОЛЬ-ДУ ЗНИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Местонахождение: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, кор. 3
ИНН 0445038231 КПП 770701001
р/с 40701810592000145201
в Московском филиале Пао Банк «ПАО «Совкомбанк»
к/с 30101810200000000823
тел. (495) 221-46-68

Генеральный директор

_____ /Д.В. Сухинов/

М.п.

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель
Мишкевич Елена Алексеевна
Зарегистрирован по адресу: 628101, Россия,
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.
Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 49,
кв. 69
ОГРНИП 317861700003831
ИНН 860321013681
р/с 40802810167400003177 в Западно-Сибирский
банк ПАО Сбербанк г. Тюмень, БИК 047102651,
к/с 30101810800000000651

_____ /Е.А. Мишкевич/

М.п.

Местоположение арендуемого помещения

Поэтажный план

Приложение № 1
к договору 19069502-КМ аренды нежилого помещения
от «06» сентября 2019 года

Арендодатель

Арендатор

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 197 из 232

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Дополнительное соглашение №1
к Договору 190905/02-ХМ от «06» сентября 2019 года

Дата № 281019/05
«28» 10 2019

г. Москва «15» октября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и

Индивидуальный предприниматель Мацкевич Елена Алексеевна (ОГРНИП 317861700063874), именуемый далее «Арендатор», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 к Договору 190905/02-ХМ от «06» сентября 2019 года (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Добавить п.п. 3.9. в следующей редакции:

«В арендную плату не входит стоимость услуг управляющей компании, осуществляющей обслуживание многоквартирного жилого дома, в котором располагается Помещение (далее по тексту - «Управляющая компания»), а также потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и иное) и услуг телефонной связи, интернета.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку коммунальных ресурсов и предоставление услуг связи и осуществляет оплату в соответствии с заключенными договорами.

Арендатор самостоятельно предпринимает необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций счетов на оплату соответствующих услуг.

Для выполнения указанных обязательств Арендатор обязуется заключить соответствующие договора с Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

В срок не позднее 15 (Пятнадцатого) числа следующего за отчетным Арендатор направляет Арендодателю отчет о произведенных коммунальных платежах за Помещение за предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих организаций счетов на оплату».

2. Добавить п.п. 3.10. в следующей редакции:

«Расходы, включающие охрану Помещения и организацию контрольно-пропускного режима, обслуживание любого оборудования, установленного в Помещении, инженерных систем и коммуникаций Помещения, вывоз мусора и снега, обеспечение порядка в общественных зонах, уборка общественных зон и прилегающей территории, услуги по дезинфекции Помещения и прилегающей территории оплачиваются Арендатором на основании отдельно заключаемых последним договоров с соответствующими организациями. Заключение таких договоров является обязанностью Арендатора».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его действует до окончания срока действия Договора.

4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора и законодательством Российской Федерации.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
БИК 044525823, ИНН 7704750193
КПП 772501001
р/с 40701810392000152914
в Московском филиале Прио-Внешторгбанка (ОАО)
к/с 30101810200000000823
тел. (495) 231-46-68

Генеральный директор
_____ /Д.В. Сукманов/
М.п.

Арендатор:
Индивидуальный предприниматель Мацкевич Елена Алексеевна
Зарегистрирован по адресу: 628001, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 49, к.2, кв. 169
ОГРНИП 317861700063874
ИНН 860302158481
р/с 40802810867460003377 в Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Тюмень, БИК 047102651,
к/с 30101810800000000651

_____ /Е.А. Мацкевич /
М.п.

АКТ
приема-передачи нежилого помещения
к Договору № 190905/02-ХМ аренды нежилого помещения от «06» сентября 2019 года

г. Сургут «06» сентября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Мацкевич Елена Алексеевна (ОГРНИП 317861700063874),

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи нежилого помещения о нижеследующем:

1. Арендодатель на возмездной основе передает, а Арендатор принимает нежилое помещение **№ 1002**, расположенное на цокольном этаже, **общей площадью 91,5 (Девяносто одна целая и пять десятых) кв.м**, именуемое далее по тексту «**Помещение**», находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101071:75.
2. Помещение предназначается для свободного назначения.
3. Санитарное состояние Помещения соответствует установленным санитарным нормам.
4. Техническое состояние Помещения каких-либо дефектов и недостатков не имеется.
5. Претензии у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.
6. Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, позволяющем использовать Помещение в соответствии с его назначением.

7. Подписи Сторон.

Арендодатель
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Генеральный директор
_____ / Д.В. Сукманов /
М.п.

Арендатор
Индивидуальный предприниматель Мацкевич Елена Алексеевна

_____ / Е.А. Мацкевич /
М.п.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 198 из 232

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР АРЕНДЫ №200218

г. Москва «18» февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758, выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Вайлдберриз», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Безвительновой Елены Николаевны, действующего на основании доверенности №3-23/19Д от 23.03.2019 г., с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное платное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение №1003 (далее – Помещение) общей площадью **145,8 кв.м (Сто сорок пять целых восемь десятых) квадратных метров,** кадастровый номер **86:12:0101071:85**, расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома (далее – здание) по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1003 (далее по тексту - «Помещение»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Границы помещения и его расположение на этаже отображены на копии технического плана помещения, являющемся Приложением №3 к настоящему Договору.

1.2. Помещение принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на основании выписки ЕГРН от «08» августа 2019 года, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» августа 2019 года сделана запись регистрации № 86/041/2019-4.

1.3. Арендатор использует Помещение для размещения пункта выдачи интернет заказов под коммерческим обозначением «Wildberries» или другим коммерческим обозначением.

1.4. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в Аренду Помещение не отчуждено, не арестовано, не заложено и освобождено от каких-либо притязаний со стороны третьих лиц.

1.5. Стороны заключают договор, основываясь на достоверности, полноте и актуальности следующих сведений:

- стороны являются действующими юридическими лицами, в отношении их не принято решение о ликвидации;
- в отношении сторон не введена процедура банкротства;
- лица, подписывающие договор, имеют полномочия на заключение договора от имени сторон;
- договор не является для сторон крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью;
- стороны не являются аффилированными и (или) взаимозависимыми лицами;
- Арендатор заверяет, что не является пайщиком ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac6fa57ea
Страница 1 из 8

1.6. Помещение передается на основании двухстороннего акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние и иную информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать не позднее 3 (Трех) рабочих дней, с момента подписания настоящего Договора Помещение, пригодное для использования Арендатором в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, с находящимися в нем сетями и коммуникациями по двухстороннему акту приема-передачи, с указанием технического состояния Помещения на момент его передачи и соответствующее всем действующим на территории РФ санитарным и противопожарным нормам и правилам, установленными средствами пожаротушения, за исключением первичных средств пожаротушения.

2.1.2. Помещение на момент заключения Договора обеспечено коммунальными услугами, необходимыми для его использования (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация (водоотведение)). Арендодатель обязуется обеспечить бесперебойное снабжение Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, в соответствии с заключенными Договорами с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения) за свой счет.

Ответственность за подачу энергоресурсов и коммунальных услуг сохраняется за Арендодателем, за исключением случаев, когда, городские линии центрального отопления, электроснабжения, водоснабжения (водоотведения) отключены для ремонта, технического обслуживания и по другим причинам, не подконтрольным (не зависящим) Арендодателю, что подтверждается им документально. В случае плановых отключений линий центрального отопления, электроснабжения, водоснабжения (водоотведения), связанных с их ремонтом или техническим обслуживанием, о факте неподачи коммунальных услуг Арендодатель уведомляет Арендатора в срок не позднее 3 (Трех) дней до момента предполагаемого отключения.

В случае, если по вине Арендодателя Арендатор понесет убытки в результате наложения на него ресурсными организациями и/или контролирующими органами административного штрафа, то Арендатор вправе удержать причитающиеся Арендодателю денежные средства из суммы, подлежащей уплате арендной платы, путем уменьшения ежемесячно перечисляемой арендной платы на размер административного штрафа с обязательным направлением Арендодателю всех копий подтверждающих документов (материалов административной проверки, платежных документов и т.п.) в течение 3 (Трех) календарных дней. В данном случае размер наложенного административного штрафа, удержанного из суммы ежемесячной арендной платы, компенсируется ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

2.1.3. За исключением случаев, оговоренных настоящим Договором, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Помещением, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора.

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac6fa57ea
Страница 2 из 8

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 199 из 232

В случае если Помещение, по независящим от Арендатора причинам, будет закрыто Арендодателем в дни государственных праздников и/или иных мероприятий, арендная плата за данный период не взимается.

2.1.4. В случае намерения произвести капитальный ремонт, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до предполагаемого начала ремонта.

2.1.5. Принять Помещение от Арендатора по окончании срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении. Арендодатель не имеет права отказаться от приемки Помещения, мотивируя свой отказ ненадлежащим состоянием возвращаемого Помещения. При возникновении указанной ситуации, Арендодатель имеет право указать замечания в акте приема-передачи при его подписании.

2.1.6. Предоставить место на фасаде или крыльце здания для размещения вывески Арендатора без взимания какой-либо дополнительной платы. В случае появления дополнительных расходов, связанных с размещением вывески, такие расходы несет Арендодатель, за исключением расходов на изготовление, монтаж и согласование с компетентными государственными органами, которые несет Арендатор. Предоставляемое Арендодателем место отображено в Приложении №2 к Договору.

В случае наличия на месте, предоставленном Арендодателем, иной вывески (в том числе его собственной или иного лица, в том числе ранее арендовавшего помещение), ее демонтаж производится за счет Арендодателя не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты заключения Договора.

2.1.7. Своевременно за свой счёт исполнять требования и предписания контролирующих органов и обслуживающих Помещение организаций по содержанию и эксплуатации Помещения и прилегающей территории, направленных непосредственно Арендодателю, либо полученных Арендатором и переданных Арендодателю, при условии, что такие предписания и требования не связаны с деятельностью Арендатора в Помещении.

2.1.8. Арендодатель не вправе уклоняться от приемки Помещения и требовать на этом основании с Арендатора арендную плату за период просрочки возврата Помещения.

2.1.9. Обслуживать переданную Арендатору систему противопожарной безопасности (сигнализацию), за исключением первичных средств пожаротушения.

2.1.10. Ежемесячно выставлять Арендатору счет-фактуры либо УПД не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять осмотр Помещения с целью проверки соблюдения условий настоящего Договора в рабочее время по предварительному уведомлению без нарушения нормального режима деятельности Арендатора, а также по мере необходимости, в том числе для целей осуществления обследования Помещения органами технической инвентаризации, пожарного надзора и другими контролирующими органами и организациями.

2.2.2. В рабочее время Арендатора и в сопровождении сотрудников Арендатора снимать показания приборов учета, установленных в Помещении.

2.2.3. Арендодатель и вызванные им аварийные службы имеют право доступа в Помещение в любое время суток в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения. По требованию Арендодателя представитель Арендатора обязан в течение 2 (Двух) часов прибыть в Помещение и присутствовать при устранении аварии.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Эксплуатировать Арендуемое Помещение способами, не ухудшающими его состояние, за исключением случаев его нормального износа.

2.3.2. Содержать Арендуемое Помещение в чистоте.

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac6fa57ea
Страница 3 из 8

2.3.3. Своевременно производить оплату арендной платы и других предусмотренных настоящим договором платежей.

2.3.4. Немедленно извещать Арендодателя по телефону +7-982-135-03-96 о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб.

2.3.5. Немедленно прекращать эксплуатацию электроприборов и других электроприемников при обнаружении их несоответствия требованиям установленных стандартов и нормам безопасности, а также при получении предписаний организаций Энергонадзора и других полномочных контролирующих организаций.

2.3.6. При освобождении Помещения передать его в течение 3 (Трех) рабочих дней по двухстороннему акту приема-передачи, направляемым Арендодателем Арендатору, в исправном состоянии с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями.

При этом Арендатор не производит ремонта и не компенсирует затраты Арендодателя по производству следующих ремонтных работ:

- перекраска стен в другие цвета (вне зависимости от того цвета, в котором они были приняты Арендатором);
- работы по устранению затертостей стен и напольного покрытия от коробок;
- демонтаж перегородок;
- работы по перевешиванию световых приборов;
- работы по переклейке обоев, вне зависимости от того, были ли покрашены.

2.3.7. Не производить перепланировку, реконструкцию Помещения, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Помещения, без письменного согласия Арендодателя и заинтересованными государственными и/или муниципальными органами.

2.3.8. Содержать надлежащее санитарное состояние Помещения, обеспечивать соответствие Помещения требованиям противопожарной безопасности, в том числе:

- обеспечивать Помещение первичными средствами пожаротушения;
- назначать ответственных лиц за противопожарную безопасность, электрохозяйство и лиц, их замещающих;
- нести ответственность за исполнение требований пожарной безопасности в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме» в части организации и выполнении видов работ, а также обучения персонала нормам пожарной безопасности.

2.3.9. Обеспечить беспрепятственный допуск Арендодателю, работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток.

2.3.10. Обеспечить сохранность инженерных сетей и систем, коммуникаций, иного оборудования, находящихся на площадях Помещения, а также не вмешиваться в систему жизнеобеспечения здания (сети энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и т.д.) без письменного согласия Арендодателя.

2.3.11. Не использовать Помещение в противоречии с целевым назначением, способом, при котором значительно увеличивается уровень шума в Помещении или в здании в целом; который влечет перегрузку полов или потолков Помещения, или несущих конструкций здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Помещение или здание, либо может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции Помещения или здания; который представляет потенциальную опасность или может привести к нарушению работы

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac6fa57ea
Страница 4 из 8

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 200 из 232

Арендодателя или других Арендаторов в здании, либо причинить им ущерб, который включает использование каких-либо опасных или загрязняющих веществ.

2.3.12. Немедленно информировать Арендодателя с предоставлением копий документов о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и прочее от государственных/муниципальных органов, касающихся Помещения, а также обо всем, что может ущемить интересы Арендодателя или привести к временному или постоянному закрытию Помещения. Арендатор обязан незамедлительно предпринять все действия, необходимые для должного выполнения законных требований государственных/муниципальных органов и их ведомств. В случае если в результате неисполнения Арендатором условий настоящего пункта Арендатор обязан компенсировать, в случае наложения штрафа компетентными органами надзора на Арендодателя за нарушения совершенные Арендатором, понесенные убытки в полном объеме, на основе представленного Арендодателем документального подтверждения наложения штрафа и произведенных расходов, а также возместить любые иные убытки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования.

2.3.13. Не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к зданию, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора.

2.3.14. Арендатор не имеет права передавать свои права Аренды по настоящему договору в залог, в виде вкладов в объединяемое по договору о совместной деятельности с третьими лицами имущество, а также в виде вкладов в уставный капитал (складочный капитал) юридических лиц, передавать их в доверительное управление третьим лицам. Арендатор также не вправе без дополнительного согласия Арендодателя сдавать помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Устанавливать режим работы без согласования с Арендодателем, но в строгом соответствии с нормами и правилами, регулирующими торговую деятельность РФ.

2.4.2. Устанавливать в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, в том числе банкомат в количестве не более 1 (одного), терминалы по приему платежей в количестве не более 1 (одного), торговое и вспомогательное, и иное необходимое Арендатору оборудование без каких-либо ограничений.

2.4.3. Устанавливать за свой счет сигнализацию и иные системы охраны Помещения. Арендатор вправе размещать на фасадной стороне здания вывески, не противоречащие требованиям действующего законодательства (ст. 9 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»). Формат и размер вывесок является исключительной прерогативой Арендатора. Ответственность за согласование с уполномоченными государственными и муниципальными органами размещения вывески лежит на Арендаторе. В случае если вывеска установлена с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своими силами и за свой счет устранить нарушения в соответствии с действующим законодательством РФ.

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac6fa57ea
Страница 5 из 8

3. Арендная плата и иные платежи

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату в следующем размере:

- с даты подписания Сторонами двухстороннего акта приема-передачи по «29» февраля 2020 г. включительно в размере 58 220 (Пятьдесят восемь тысяч двести двадцать) рублей 00 копеек, включая НДС 20%;

- с «01» марта 2020 г. и в последующие месяцы аренды в размере 140 700 (Сто сорок тысяч семьсот) рублей 00 копеек, включая НДС 20%, в месяц.

3.1.1. Арендная плата за первый месяц аренды вносится Арендатором в течении 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами двухстороннего акта приема-передачи.

3.1.2. Последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за текущий календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца.

3.2. Арендная плата за неполный месяц уплачивается пропорционально количеству календарных дней Аренды к общему количеству дней в данном месяце.

3.3. Арендная плата уплачивается на основании настоящего Договора. Назначение платежа в платежном поручении считается надлежащим, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

3.4. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор не несет других расходов, связанных с арендой Помещения, кроме тех, что предусмотрены Договором.

3.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, вследствие которых Помещение получило повреждения, которые сделают невозможным использование Помещения в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, Арендная плата не уплачивается до даты восстановления Помещения Арендодателями, о чем Сторонами составляется соответствующий акт об устранении неисправностей (последствий аварий и т.п.).

3.7. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в течение действия настоящего Договора.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность сторон за нарушения условий настоящего договора регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае не предоставления Арендатору коммунальных услуг (теплоснабжение, электроснабжение) по вине Арендодателя Арендная плата за каждый период не предоставления любой из следующих коммунальных услуг (теплоснабжение, электроснабжение) в арендуемое Помещение, в течение всего срока действия настоящего договора, Арендодателем с Арендатора не взимается.

4.3. Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем и любыми третьими лицами за упущенную выгоду и иные косвенные убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков перечисления арендных платежей, предусмотренных Договором, Арендатор выплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы ежемесячной арендной платы.

4.5. Уплата неустоек (штрафов, пеней) и возмещение убытков Арендодателем, в случае нарушения условий настоящего Договора, осуществляется непосредственно за счет

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac6fa57ea
Страница 6 из 8

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 201 из 232

собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

5. Сроки действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок (бессрочный).

Течение срока аренды по настоящему Договору наступает с момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи.

5.2. Возврат Помещения производится по двустороннему акту приема-передачи Помещения, направляемым Арендодателем Арендатору, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока Аренды (в том числе при досрочном расторжении настоящего договора).

5.3. В случае немотивированного отказа Арендодателя от подписания двухстороннего акта возврата Помещения, Арендатор вправе составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

5.4. В случае если Арендатор не явился для приемки Помещения в назначенное число и время или отказывается от подписания двухстороннего акта приема – передачи (возврата), Помещение считается возвращенным Арендодателю с даты указанной в одностороннем Акте приема-передачи Помещения. В данном случае акт приема-передачи (возврата) Помещения подписывается со стороны Арендодателя и имеет силу двухсторонне подписанного документа.

5.5. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арендатор вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арендодателю, либо путем направления скан-копии уведомления за подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора на электронную почту Арендодателя m.ziborova@oreol-2010.ru, не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом указанный срок начинает исчисляться с момента передачи уведомления Арендодателю, или его уполномоченному представителю.

5.6. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арендодатель вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арендатору не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом указанный срок начинает исчисляться с момента передачи уведомления Арендодателю, или его уполномоченному представителю.

6. Прочие условия

6.1. Любые уведомления, заявления, требования, поступающие от одной стороны в адрес другой стороны по вопросам, вытекающим из действия настоящего договора, имеют силу только в случае, если они совершены в письменной форме.

6.2. Произведенные Арендатором отделимые улучшения помещения являются собственностью Арендатора.

6.3. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения. После прекращения Договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается. По окончании аренды Арендатор передает неотделимые улучшения Арендодателю по акту приема-передачи.

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac6fa57ea
Страница 7 из 8

6.4. При изменении реквизитов или адреса (в том числе в связи с реорганизацией) сторона, у которой произошли данные изменения, обязана сообщить об этом другой стороне в трехдневный срок в письменной форме. Стороны несут риск ответственности за предоставление недостоверных сведений и неполучение почтовой корреспонденции по указанным почтовым адресам.

6.5. Подписанием Договора Арендодатель разрешает Арендатору прокладку кабелей, необходимых для создания локальной сети и подключения к сети «Internet».

6.6. В случае любой аварии, произошедшей не по вине сторон и приведшей к нанесению ущерба Помещению, Арендодатель обязан в разумный срок ликвидировать последствия такой аварии или действий непреодолимой силы и/или чрезвычайного характера. Если авария произошла по вине одной из сторон, то виновная сторона ликвидирует последствия аварии и возмещает ущерб другой стороне за свой счет.

6.7. Отношения между сторонами, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

6.8. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.9. Споры, вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются следующим арбитражным судом: Арбитражный суд города Москвы, если законом для конкретного спора не установлена иная подсудность.

6.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами сторон.

6.11. Стороны не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

6.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.13. Уборка прилегающей к зданию территории, в котором расположено арендуемое помещение, осуществляется за счёт Арендодателя.

6.14. Стороны пришли к соглашению, что если они подключены и зарегистрированы в системе электронного документооборота (далее – «Система»), с зарегистрированной на основании Приказа усиленной квалифицированной электронной подписью (ФЗ от 06.04.2011г. №63-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 28.06.2014 №184-ФЗ) обмен следующими документами по Договору осуществляется исключительно через Систему: УПД в формате утвержденном законодательством РФ (в формате «xml»), актами сверки (в формате «Pdf») и иными документами. Представление подлинников указанных документов осуществляется по мотивированному запросу одной из сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»	**ООО «Вайлдберриз»**

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac6fa57ea
Страница 8 из 8

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 202 из 232

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложение №1
к Договору аренды **№200218**
от 18.02.2020 года

АКТ
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва «18» февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Вайлдберриз», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Безвительновой Елены Николаевны, действующего на основании доверенности №3-23/19Д от 23.03.2019 г., с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора Аренды №200218 от 18.02.2020 г. (Далее - Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью **145,8 кв.м (Сто сорок пять целых восемь десятых) квадратных метров,** кадастровый номер **86:12:0101071:85** расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, пом. 1003.

2. Нежилое помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и теплоснабжение, обеспечено телефонной связью, выделенной линией электронной связи, системой пожарной сигнализации.

Общее состояние инженерных коммуникаций: удовлетворительное.

3. Техническое состояние нежилого помещения на момент его передачи характеризуется следующим: удовлетворительное.

Выявленные недостатки передаваемого нежилого помещения: не выявлены.

4. Передаваемое нежилое помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей, предусмотренных Договором. Нежилое помещение находится в удовлетворительном противопожарном состоянии в области противопожарной безопасности.

5. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6. В ходе приемки Арендатором производилась фото-фиксация состояния нежилого помещения. Фотоматериалы хранятся у Арендатора.

Подписи сторон:

ПЕРЕДАЛ: **Арендодатель** **_____/ Сукманов Д.В. /**	**ПРИНЯЛ:** **Арендатор** **_____/ Безвительнова Е.Н./**

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac61a57ea
Страница 10 из 13

Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3 ИНН 7704750193; ОГРН 1107746237147 р/с 40701810392000152914 в ГПБ (АО), г. Москва к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 тел. (495) 231-46-68 Корпоративный адрес: www.oreol-2010.ru	Юридический адрес: 142715, Московская область, Ленинский район, д. Мильково, вл.1 р/с 40702810500110000939 в ПАО БАНК ВТБ г. Москва; БИК 044525187 ИНН 7721546864; ОГРН 1067746062449 КПП 997750001 к/с 30101810700000000187 Телефон: (495) 775-55-05 Корпоративный адрес: www.wildberries.ru
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» **_____/Сукманов Д.В./** **м.п.**	**ООО «Вайлдберриз»** **_____/Безвительнова Е.Н./** **м.п.**

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac61a57ea
Страница 9 из 13

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 203 из 232

Приложение №2
к Договору аренды №200218
от 18.02.2020 года

РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование часть фасада для размещения рекламной или информационной конструкции Арендатора. Право владения и пользования частью фасада входит в арендную плату, установленную Договором аренды.

Арендодатель подтверждает, что имеет право предоставлять во временное пользование указанный участок фасада в соответствии с Рисунком ниже.

Объемные буквы с внутренним подсветом
3000ммх370 мм

1. Предоставляемое место должно иметь вывод питания мощностью 220 В, расположенный на расстоянии не более 45 см от границы предполагаемой рекламной или информационной конструкции.
2. В случае отсутствия вывода кабеля для технической возможности подключения световой рекламной или информационной конструкции, Арендодатель обеспечивает вывод питания своими силами и за свой счет в срок, не позднее 1 (одного) календарного дня с даты заключения Договора аренды.

Арендодатель: **Арендатор:**

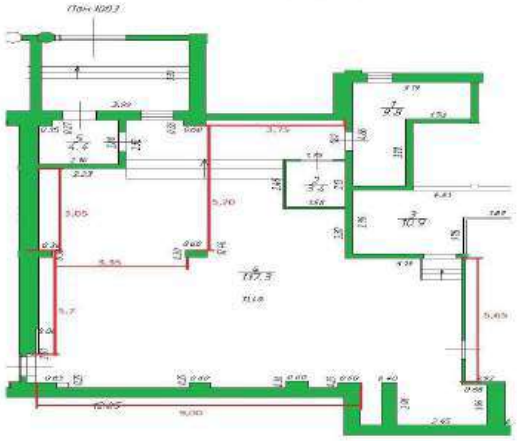
_____/Сукманов Д.В./ _____/Безвительнова Е.Н./

м.п. м.п.

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac61a57ea
Страница 11 из 13

Приложение №3
к Договору аренды №200218
от 18.02.2020 года

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



ПЕРЕДАЛ: **ПРИНЯЛ:**
Арендодатель **Арендатор**

_____/ Сукманов Д.В. / _____/ Безвительнова Е.Н./

м.п. м.п.

Передан через Диадок 10.02.2020 10:04 GMT+03:00
b72e2ae1-2485-4ffe-9975-5bdac61a57ea
Страница 12 из 13

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 204 из 232

Russ wb

Кому: Генеральному директору ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Сукманову Д.В.
(ИНН 7704750193)
далее Арендодатель
Адрес: 117246, г. Москва, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

Исх. б/н
От «13» сентября 2024г.

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим письмом ООО «РВБ» (далее – Арендатор) уведомляет Арендодателя о состоявшемся переходе прав и обязательств Арендатора (перенайме) по Договору аренды № 200218 от «18» февраля 2020 г. (далее – Договор аренды) в отношении Помещения расположенного по адресу: Россия, г. Ханты-Мансийск ул. Шевченко, д. 8, общей площадью 145,8 кв. м. (далее - Помещение) в соответствии с Согласием о перемене лица на стороне Арендатора, предоставленном представителем Арендодателя посредством проставления простой электронной подписи, которое согласно Договору аренды является равнозначным документом на бумажном носителе, подписанном собственноручной подписью стороны.
Арендатор гарантирует предоставление Акта приема-передачи между ООО «РВБ» и ООО «Вайлдберриз» в связи с состоявшимся перенаймом. Арендатор просит Арендодателя:
- первичные учетные документы с 12 августа 2024г выставлять на ООО «РВБ»
- денежные средства, полученные Арендодателем 03.09.2024г, в размере 309 539 руб. 32 коп. засчитать в счет оплаты Арендной платы по Договору аренды с ООО «РВБ»

Представитель ООО «РВБ» по Доверенности
Ким М.В.

м.п. (подпись)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды №200218 от «18» февраля 2020 г.

(далее по тексту – Договор аренды или Договор)

г. Ханты-Мансийск «17» мая 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Вайлдберриз», в лице представителя по доверенности N 5 от 31.08.2023 г. Сарыковой Натальи Викторовны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.1 Договора в следующей редакции:
Стоимость арендной платы для арендуемого Помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, дом 8, пом 1003 составляет 154 770 (сто пятьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят) рублей в месяц, включая НДС 20%. В случае, если Арендодатель является физическим лицом, то в соответствии со статьей 226 Налогового Кодекса Российской Федерации обязанность по удержанию и перечислению налога на доходы физических лиц лежит на Арендаторе, исчисление налога производится по ставке, указанной в пункте 1 статьи 224 Налогового Кодекса Российской Федерации. В указанную стоимость включена компенсация Арендатором расходов по оплате Арендодателем всех коммунальных и эксплуатационных платежей.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с «01» июня 2024 года.
3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
4. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель	**Арендатор**
_____/Д.В. Сукманов/	_____/_____/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 205 из 232

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 206 из 232

назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к пользованию нежилым помещением;

2.4.2. поддерживать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет приобрести пожарный инвентарь и необходимое количество и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора, обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток.

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения;

2.4.5. в случае ухудшения качество Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращения Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

Не позднее чем за 3 (Три) календарных дня до начала текущего ремонта письменно согласовать с Арендодателем время и условия его проведения;

2.4.6. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.7. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.8. не производить внутреннюю перепланировку Помещения, не переносить электропроводку и не осуществлять другие виды работ без предварительного письменного согласования с Арендодателем;

2.4.9. соблюдать в процессе эксплуатации Помещения нормы и правила санитарной, электро- и пожарной безопасности, техники безопасности;

2.4.10. не загромождать и/или блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы;

2.4.11. соблюдать требования Арендодателя, в том числе основанные на письменных распоряжениях и предписаниях контролирующих органов;

2.4.12. вносить в установленные настоящим Договором сроки платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.13. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном разделом 5 настоящего Договора;

2.4.14. не распоряжаться Помещением (сдача в субаренду, внесение в уставный капитал, по договорам залога и поручительства, в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, обременение другими обязательствами и т.п.), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.15. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и скапливания мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.16. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.17. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и коммуникаций Объекта, а также для устранения неисправностей, аварий, чрезвычайных ситуаций;

2.4.18. немедленно информировать представителей Арендодателя по телефонам: (495) 231 46 68 о ставших ему известными любых неисправностях в инженерных системах, повреждениях или нарушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.19. по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.20. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.21. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии изменяемых документов в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных неисполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

2.5. Арендатор является ответственным за пожарную безопасность в арендуемом нежилом помещении и обязан обеспечивать и соблюдать применимые к нему требования пожарной безопасности согласно положениям Правил пожарной безопасности, Закона «О пожарной безопасности» и других нормативных актов РФ.

При это Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности, (соответствующий документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица в двухдневный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю).

2.6. Ответственность за ненадлежащее содержание арендуемого нежилого помещения, необоснование правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации, требований в сфере охраны окружающей природной среды, требований административно-технических инженерий (Роспотребнадзора, Ростехнадзора, ГО и ЧС и т.п.), обращенных к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемого Арендатором нежилого помещения, иных норм и правил Арендатором несет с момента передачи нежилого помещения Арендатором Арендатору по акту приема-передачи, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон.

2.7. За свой счет и своими силами с письменного разрешения Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованию жилищного и гражданского законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным требованиям. Вывески и витрина должны быть всегда освещены в темное время суток.

2.8. Соблюдать в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем, в том числе соблюдения режима работы в арендуемом помещении: не ранее чем с 9.00 и не позднее чем до 23.00 часов;

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату с момента подписания Акта, которая состоит из:

- *постоянной части арендной платы;*
- *переменной части арендной платы*

3.2. Постоянная часть арендной платы.

3.2.1. Постоянная часть арендной платы составляет:

- с даты подписания Акта в размере **10 000** (десять тысяч) **рублей 00 копеек, включая НДС 20% в месяц;**

3.2.2 Постоянная часть арендной платы вносится Арендатором в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца.

Постоянная часть арендной платы увеличивается на основании настоящего Договора.

3.3. Переменная часть арендной состоит из оплаты стоимости фактически потребленной Арендатором (далее –

Вх 170321/09
от 17.03.2021

Договор № 210301@4-ХМ
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «01» марта 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сумманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Биопик», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кулагина Бориса Станиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель в соответствии с настоящим Договором передает в срочное возмездное владение и пользование, а Арендатор принимает **нежилое помещение № 1004, расположенное на цокольном этаже, общей площадью 139,7 (сто тридцать девять целых и семь десятых) кв.м.**, именуемое далее по тексту «Помещение», находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101071:132 (далее по тексту «Объект»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте выделено контуром на поэтажном плане действующего Технического паспорта на Объект, составленного по состоянию на 14.07.2014 г., указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Помещение, предоставляемое в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначено для использования в следующих целях: офис.

1.3. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние и иную информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»). Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещения, которые были выявлены и включены в Акт. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на основании выписки ЕГРН от «08» августа 2019 года, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» августа 2019 года сделана запись регистрации № 86/041/2019-4.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников, либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки в обслуживания соседних помещений, мест общего пользования, и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору;

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора составить акт. На основании указанного акта Арендодателем выносится предложение с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и на условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить доступ Арендатора, его представителей, работников иных лиц к Помещению;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения;

2.1.6. в случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме Арендодатель имеет право по своему выбору: расторгнуть настоящий Договор в соответствии с п.10.4 настоящего Договора или установить Арендатору обеспечительный платеж в размере одной ежемесячной Арендной платы.

Сумму указанного обеспечительного платежа Арендатор обязан перечислить Арендодателю в течение трех рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя об этом.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору по Акту Помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. в случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств обеспечить со своей стороны бесперебойную подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, водоснабжения и канализации;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора, а также при входе в Помещение своих сотрудников, контролировать их действия, чтобы они не причинили ущерб имуществу Арендатора и/или доставили неудобства;

2.2.4. сообщить Арендатору телефоны и ФИО ответственных представителей эксплуатирующей организации по решению текущих хозяйственных вопросов;

2.2.5. выставлять Арендатору счета-фактуры за каждый календарный месяц аренды в последний рабочий день соответствующего месяца.

Арендатору, не являющемуся налогоплательщиком налога на добавленную стоимость или освобожденному от исчисления и уплаты налога, счета-фактуры при реализации услуг по настоящему договору не выставляются.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя устанавливать в Помещении системы сигнализации и иные системы охраны, не нарушающие работу существующей сигнализации и системы охраны Объекта, а также обеспечить за свой счет дополнительную 19охрану Помещения;

2.3.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. за свой счет и своими силами в случае согласия Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Помещения какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., а также устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, размеры и расположение, сама информация будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующими муниципальными органами и Арендодателем для такой информации, а также не противоречить федеральному законодательству о рекламе и распространению информации;

2.3.4. с письменного согласия и на условиях Арендодателя размещать рекламу о своей деятельности на Объекте;

2.3.5. с письменного согласия Арендодателя производить улучшения, перепланировку в отделку Помещения при условии соблюдения правил пожарной и технологической безопасности;

2.3.6. самостоятельно, за свой счет производить согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, в том числе связанной с перепланировкой, ремонтом, проводимой Арендатором в Помещении.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

6.3. Возмещение убытков, подлежащих уплате Арендодателем, в случае нарушения условий Договора, осуществляются непосредственно за счет собственных средств Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРВОЛ».

6.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.2. Договора, по дату ее фактической выплаты.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимаются, на основании решения Арендодателя.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.5. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.6. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора.

6.7. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора перед третьими лицами, равно как и Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя перед третьими лицами за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором имуществу Арендодателя (Объекту, Помещению, прилегающей территории и т.д.), Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.9. Если Помещение в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс – мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, если причиной тому являются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

В случае наступления указанных обстоятельств, установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств, продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Необходимое порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает Стороны право ссылаться на них как таковые.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 2 (Двух) месяцев подряд, то любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях неисполнения или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения спора

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию (требование) в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия (требование) направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом;

- с нарочным (курьерской доставкой). В этом случае факт получения претензии (требования) должен подтверждаться росписью Стороны в ее получении. Расписка должна содержать дату получения претензии (требования), а также фамилию, инициалы и подпись лица, получившего претензию (требование).

Претензия (требование) влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии (требования) указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия (требование) не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия (требование) считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

8.3. Претензия (требование) должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий настоящего Договора. К претензии (требованию) должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны).

8.4. Сторона, которой направлена претензия (требование), обязана рассмотреть полученную претензию (требование) и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 3 (Трех) календарных дней со дня получения претензии (требования).

8.5. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня направления претензии (требования).

8.6. Споры, вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются следующим арбитражным судом: Арбитражный суд города Москвы, если законом для конкретного спора не установлена иная подсудность.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание каких-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора все ранее имевшие место договоренности по настоящему Договору теряют силу.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует до «31» января **2022 года включительно.**

10.3. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив Арендатора в срок не позднее 1 (Одного) месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив Арендатора за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

ресурсы) на основании данных приборов индивидуального учета потребления ресурсов.

3.3.2. Размер переменной части арендной платы определяется ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, путем направления Арендатору следующих документов:

- счета на оплату переменной части арендной платы за фактически потребленные ресурсы;

- счета-фактуры с приложением к ним ведомостей фактического потребления ресурсов с данными приборов индивидуального учета ресурсов, направленных ресурсоснабжающим организациям.

3.3.3. Оплата переменной части арендной платы производится в течение 5 (Пяти) дней со дня выставления Арендодателем, документов, указанных в п. 3.3.2. Договора.

Оплата переменной части арендной платы осуществляется путем перечисления Арендатором денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Датой платежа считается дата зачисления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор считается исполнившим свои обязанности по уплате Арендной платы с даты поступления денежных средств в установленном размере и с надлежащим указанием назначения платежа в платежном поручении на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа в платежном поручении считается надлежащим, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

В случае если реквизиты или иные сведения, позволяющие принять поступившие от Арендатора денежные средства в счет платежей по Договору, в платежном поручении не указаны или указаны неверно, Арендодатель зачисляет данные денежные средства в счет арендной платы по **Договору № 210301/04-ХМ аренды нежилого помещения от «01» марта 2021 года,** заключенного между Сторонами.

В случае если все данные в назначении платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору. При этом, если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь, возникших убытков в соответствии с п. 6.7. Договора;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

3) в третью очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

4) в четвертую очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.6. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательства произвести взаиморасчеты между собой.

3.7. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5 Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.8. Обеспечительный платеж, уплаченный Арендатором в случае применения п. 2.1.6. используется следующим образом:

3.8.1. при расторжении Договора по соглашению Сторон или прекращении Договора в соответствии с п. 10.2. Договора при отсутствии задолженности Арендатора по оплате аренды по Договору, обеспечительный платеж возвращается Арендатору в полном объеме;

3.8.2. при наличии задолженности Арендатора по Договору обеспечительный платеж используется Арендодателем в соответствии с п. 3.5. Договора.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором и согласованные Арендодателем становятся собственностью Арендодателя с момента возврата Помещения Арендодателю по Акту.

4.2. Право собственности на улучшения переходит с Арендатора к Арендодателю в момент подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшение Помещения Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

5. Порядок возврата Помещения

5.1. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении в случае обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом от подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю, в требованием в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения претензии произвести ремонт Помещения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

5.2. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора. Указанный Акт подписывается Сторонами в дату расторжения Договора или в дату прекращения Договора в соответствии с п. 10.2. Договора.

В случае уклонения Арендатора от передачи (возврата) Помещения и/или подписания Акта, при наличии у Арендодателя доступа в Помещение, последний принимает Помещение в одностороннем порядке, о чем в Акте делается соответствующая запись.

5.3. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящемся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходов по извлечению задолженности. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

5.4. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.3. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае неисполнения Арендатором долгов в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, Стороны согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6. Ответственность Сторон

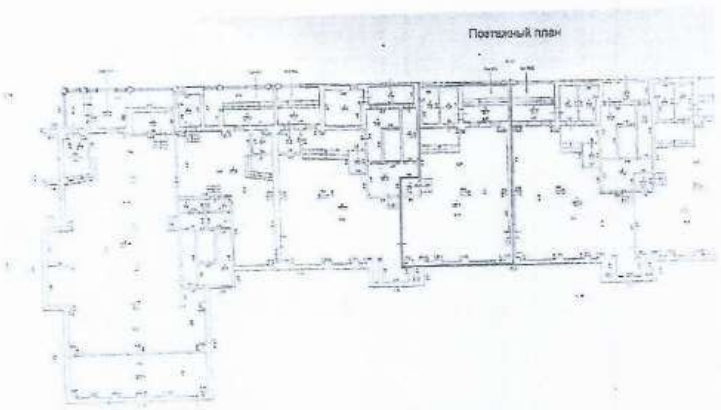
6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb

Приложение № 1
к договору 210301/04-ХМ аренды нежилого помещения
от «01» марта 2021 года

Месторасположение арендуемого помещения



Арендодатель

Арендатор

10.5. Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от исполнения настоящего Договора и его расторжения, направленного заказным письмом с уведомлением (или иным видом почтового отправления, позволяющим устанавливать факт вручения/неручения такого отправления), либо возврата заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе от его получения или в связи с отсутствием по указанному им в настоящем Договоре адресу места нахождения или в связи с истечением срока хранения письма (уведомления), если в уведомлении не предусмотрен более поздний срок расторжения настоящего Договора.

10.6. С момента, указанного в п. 10.5 настоящего Договора, все обязательства Арендодателя по настоящему Договору прекращаются.

10.7. Отказ Арендодателя от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 10.3, 10.4 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендным платежам и пени, возникшую в период действия настоящего Договора.

10.8. Если ни одна из Сторон Договора за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия не заявит о намерении расторгнуть Договор, то он считается заключенным на последующие 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях без заключения дополнительного соглашения.

11. Прочие условия

11.1. Стороны договорились, что вся информация, полученная при исполнении настоящего Договора, включая его условия, носит конфиденциальный характер и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением случаев, связанных выполнением Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Стороны признают действительность документов, полученных по средствам факсимильной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору.

В случае необходимости одна Сторона в течение (Десяти) дней представляет другой Стороне оригинал документов, если иной срок не установлен Сторонами.

11.3. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 12 Договора Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней направить уведомление о этом в адрес другой Стороны.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.6. В случаях, предусмотренных Федеральным законом от 22.05.2003 N 54-ФЗ "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт", при осуществлении безналичных расчетов по настоящему Договору Арендодатель направляет Арендатору на предоставленные абонентский номер либо адрес электронной почты - bionica-ugra@mail.ru Арендодателю кассовые чеки в электронной форме, не позднее срока, указанного в настоящем Законе

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
БИК 044525821, ИНН 7704730193
р/с 40701810392000152914
в Московском филиале Прио-Внешторгбанка (ОАО)
к/с 30101810200000000823
тел. (495) 231-46-68

Генеральный директор

_____ /Д.В. Сукманов/
М.п.

Арендатор:

ООО «Бионика»
Зарегистрирован по адресу: 628002, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
ОГРН 1188617015696
ИНН 8601067332
р/с 40702810867460003095 в ПАО Сбербанк г. Тюмень БИК 047102651
к/с 30101810800000000651
Тел.: 8 3467 388 586

Генеральный директор

_____ /С.С. Кулагин /
М.п.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 208 из 232

Вход. № 0206-21/04
«07» 06 2021 г.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 210301/04-ХМ аренды нежилого помещения
от «01» марта 2021 года

г. Ханты-Мансийск «20» мая 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бионика», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кулагина Бориса Станиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту «Соглашение») к Договору № 210301/04-ХМ аренды нежилого помещения от «01» марта 2021 года (далее по тексту «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Добавить с 20 мая 2021 г. п. 2.3.7. в следующей редакции:
«2.3.7. с предварительного письменного согласия Арендодателя предоставлять Помещение или его часть в субаренду в целях, не противоречащих п. 1.2. настоящего Договора. При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендатора или лица, которому Помещение передано Арендатором в пользование, перед Арендодателем как за свои собственные, в том числе за соблюдение условий настоящего Договора.»
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его действует до окончания срока действия Договора.
3. Настоящее Соглашение заключено в двух экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.
4. В остальном все условия Договора аренды сохраняют свою силу. Стороны будут руководствоваться Договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации.
5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды.

6. Подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
ИНН 7704750193
р/с 40701810392000152914
в ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
тел. (495) 231-46-68

Генеральный директор

_____ /Д.В. Сукманов/
М.п.

Арендатор:
ООО «Бионика»
Зарегистрирован по адресу: 628002, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
ОГРН 11886 7015696
ИНН 8601067332
р/с 40702810367460003095 в ПАО Сбербанк г. Тюмень БИК 047102651
к/с 30101810000000000651
Тел.: 8 3467 388 586

Генеральный директор

_____ /Б.С. Кулагин /
М.п.

АКТ
приема-передачи нежилого помещения
к Договору № 210301/04-ХМ аренды нежилого помещения от «01» марта 2021 года

г. Сургут «01» марта 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Бионика»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кулагина Бориса Станиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,
далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи нежилого помещения о нижеследующем:

1. Арендодатель на возмездной основе передает, а Арендатор принимает нежилое помещение **№ 1004**, расположенное на **пятом этаже, общей площадью 129,7 (сто двадцать девять целых и семь десятых) кв.м**, именуемое далее по тексту «Помещение», находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101071:132.
2. Помещение предназначается для офиса.
3. Санитарное состояние Помещения соответствует установленным санитарным нормам.
4. Техническое состояние Помещения каких-либо дефектов и недостатков не имеется.
5. Претензии у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.
6. Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, позволяющем использовать Помещение в соответствии с его назначением.

7. Подписи Сторон.

Арендодатель
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Генеральный директор

_____ /Д.В. Сукманов /
М.п.

Арендатор
ООО «Бионика»

Генеральный директор

_____ /Б.С. Кулагин /
М.п.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 209 из 232

Договор № 230423/05-ХМ
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «20» апреля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Шулик Вадим Олегович (ОГРНИП 322861700044780), именуемый далее «Арендатор», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель в соответствии с настоящим Договором передает в срочное возмездное владение и пользование, а Арендатор принимает **нежилое помещение № 1005, расположенное на цокольном этаже, общей площадью 148,4 (Сто сорок восемь целых и четыре десятых) кв.м, в том числе торговая площадь 59 (пятьдесят девять) кв.м.**, именуемое далее по тексту «Помещение», находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый номер 86:12:0101071:132 (далее по тексту «Объект»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте выделено контуром на поэтажном плане действующего Технического паспорта на Объект, составленного по состоянию на 14.07.2014 г., указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Помещение, предоставляемое в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначено для использования в следующих целях: размещение цветочного магазина.

1.3. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние и иную информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»). Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещения, которые были выявлены и включены в Акт. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на основании выписки ЕГРН от «08» августа 2019 года, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» августа 2019 года сделана запись регистрации № 86/041/2019-4.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников, либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и [illegible], и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору;

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора составить акт. На основании указанного акта Арендодателем вносится предписание с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и на условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить доступ Арендатора, его представителей, работников и иных лиц к Помещению;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения;

2.1.6. в случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме Арендодатель имеет право по своему выбору: расторгнуть настоящий Договор в соответствии с п.10.4 настоящего Договора или установить Арендатору обеспечительный платеж в размере одной ежемесячной Арендной платы.

Сумму указанного обеспечительного платежа Арендатор обязан перечислить Арендодателю в течение трех рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя об этом.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору по Акту Помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. в случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств обеспечить со своей стороны бесперебойную подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, водоснабжения и канализации;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора, а также при входе в Помещение своих сотрудников, контролировать их действия, чтобы они не причинили ущерб имуществу Арендатора и/или доставили неудобства;

2.2.4. сообщить Арендатору телефоны и ФИО ответственных представителей эксплуатирующей организации по решению текущих хозяйственных вопросов;

2.2.5. выставлять Арендатору счета-фактуры за каждый календарный месяц аренды в последний рабочий день соответствующего месяца.

Арендатору, не являющемуся налогоплательщиком налога на добавленную стоимость или освобожденному от исчисления и уплаты налога, счета-фактуры при реализации услуг по настоящему договору не выставляются.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя установить в Помещении системы сигнализации и иные системы охраны, не нарушающие работу существующей сигнализации и системы охраны Объекта, а также обеспечить за свой счет дополнительную охрану Помещения;

2.3.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающее Объект;

2.3.3. за свой счет и своими силами в случае согласия Арендодателя устанавливать и демонтировать снаружи Объекта, а также внутри Помещения какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., а также устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, размеры и расположение, сама информация будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующими муниципальными органами и Арендодателем для такой информации, а также не противоречить федеральному законодательству о рекламе и распространению информации;

2.3.4. с письменного согласия и на условиях Арендодателя размещать рекламу о своей деятельности на Объекте;

2.3.5. с письменного согласия Арендодателя производить улучшения, перепланировку и отделку Помещения при условии соблюдения правил пожарной и технологической безопасности;

2.3.6. самостоятельно, за свой счет производить согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, в том числе связанной с перепланировкой, ремонтом, проводимой Арендатором в Помещении.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к пользованию нежилым помещением;

2.4.2. поддерживать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет приобрести пожарный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора, обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток.

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения;

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращения Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

Не позднее чем за 3 (Три) календарных дня до начала текущего ремонта письменно согласовать с Арендодателем время и условия его проведения;

2.4.6. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.7. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.8. не производить внутреннюю перепланировку Помещения, не переносить электропроводку и не осуществлять другие виды работ без предварительного письменного согласования с Арендодателем;

2.4.9. соблюдать в процессе эксплуатации Помещения нормы и правила санитарной, электро- и пожарной безопасности, техники безопасности;

2.4.10. не загромождать и/или блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы;

2.4.11. соблюдать требования Арендодателя, в том числе основанные на письменных распоряжениях и предписаниях контролирующих органов;

2.4.12. вносить в установленные настоящим Договором сроки платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.13. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном разделом 5 настоящего Договора;

2.4.14. не распоряжаться Помещением (сдача в субаренду, внесение в уставный капитал, по договорам залога и поручительства, в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, обременение другими обязательствами и т.п.), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.15. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.16. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочих местах, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.17. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и коммуникаций Объекта, а также для устранения неисправностей, аварий [illegible];

2.4.18. немедленно информировать представителей Арендодателя по телефонам: (499) 460 00 24 о ставших ему известными любых неисправностях в инженерных системах, повреждениях или разрушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.19. по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.20. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возместить Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страховых случаев;

2.4.21. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии изменённых документов в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При неисполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных неисполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

2.5. Арендатор является ответственным за пожарную безопасность в арендуемом нежилом помещении и обязан обеспечивать и соблюдать применимые к нему требования пожарной безопасности согласно положениям Правил пожарной безопасности, Закона «О пожарной безопасности» и других нормативных актов РФ.

При это Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности, (распорядительный документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица в двухдневный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю).

2.6. Ответственность за ненадлежащее содержание арендуемого нежилого помещения, несоблюдение правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации, требований в сфере охраны окружающей природной среды, требований административно-технических инспекций (Роспотребнадзора, Ростехнадзора, ГО и ЧС и т.п.), обращенных к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемого Арендатором нежилого помещения, иных норм и правил Арендатор несет с момента передачи нежилого помещения Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон.

2.7. За свой счет и своими силами с письменного разрешения Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованиям жилищного и градостроительного законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным требованиям. Вывески в витринах должны быть всегда освещены в темное время суток.

2.8. Соблюдать в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности, правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающиеся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем, в том числе соблюдения режима работы в арендуемом помещении не ранее чем с 9.00 и не позднее чем до 23.00 часов;

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату в размере **103 880 (Сто три тысячи восемьсот восемьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%, в месяц.**

3.2. Арендная плата за первый месяц вносится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

Последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за текущий календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца.

3.3. Арендная плата увеличивается на основании настоящего Договора.

3.4. Датой платежа считается дата зачисления средств на расчетный счет Арендодателя.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 210 из 232

3.3. Арендатор считается исполнившим свои обязанности по уплате Арендной платы с даты поступления денежных средств в установленном размере и с надлежащим указанием назначения платежа в платежном поручении на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа в платежном поручении считается надлежащим, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

В случае если реквизиты или иные сведения, позволяющие принять поступающие от Арендатора денежные средства в счет платежей по Договору, в платежном поручении не указаны или указаны неверно, Арендодатель зачисляет данные денежные средства в счет арендной платы по Договору № 230426.05.ХМ аренды нежилого помещения от «20» апреля 2023 года, заключенного между Сторонами.

В случае если все данные в назначении платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору. При этом, если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь, возникших убытков в соответствии с п. 6.7. Договора;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

3) в третью очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

4) в четвертую очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.4. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, дни вхождения работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.

3.5. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательства произвести взаиморасчеты между собой.

3.6. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренным настоящим Договором.

3.7. Обеспечительный платеж, уплаченный Арендатором в случае применения п. 2.1.6 используется следующим образом:

3.7.1. при расторжении Договора по соглашению Сторон или прекращении Договора в соответствии с п. 10.2. Договора при отсутствии задолженности Арендатора по оплате арендны по Договору, обеспечительный платеж возвращается Арендатору в полном объеме;

3.7.2. при наличии задолженности Арендатора по Договору обеспечительный платеж используется Арендодателем в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора.

3.8. Размер арендной платы, определенный в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, не чаще одного раза в год. Об изменении ставки арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты ее изменения. Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.9. В арендную плату не входит стоимость услуг управляющей компании, осуществляющей обслуживание многоквартирного жилого дома, в котором располагается Помещение (далее по тексту – «Управляющая компания»), а также потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и иное) и услуг телефонной связи, интернета.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку коммунальных ресурсов и предоставления услуг связи и осуществляет оплату в соответствии с заключенными договорами.

Арендатор самостоятельно предпринимает необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций счетов на оплату соответствующих услуг.

Для выполнения указанных обязательств Арендатор обязуется заключить соответствующие договоры с Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

В срок не позднее 15 (Пятнадцатого) числа следующего за отчетным Арендатор направляет Арендодателю отчет о произведенных коммунальных платежах за Помещение за предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих организаций счетов на оплату.

3.10. Расходы, включающие охрану Помещения и организацию контрольно-пропускного режима, обслуживание любого оборудования, установленного в Помещении, инженерных систем и коммуникаций Помещения, вывоз мусора и снега, обеспечение порядка в общественных зонах, уборка общественных зон и прилегающей территории, услуги по дезинфекции Помещения и прилегающей территории оплачиваются Арендатором на основании отдельно заключаемых последним договоров с соответствующими организациями. Заключение таких договоров является обязанностью Арендатора.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором и согласованные Арендодателем, становятся собственностью Арендодателя с момента возврата Помещения Арендодателю по Акту.

4.2. Право собственности на улучшения переходит от Арендатора к Арендодателю в момент подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

5. Порядок возврата Помещения

5.1. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении в случае обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом от подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю, и требованием в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения претензии произвести ремонт Помещения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

5.2. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора. Указанный Акт подписывается Сторонами в дату расторжения Договора или в дату прекращения Договора в соответствии с п. 10.2. Договора.

В случае уклонения Арендатора от передачи (возврата) Помещения и/или подписания Акта, при наличии у Арендодателя доступа в Помещение, последний принимает Помещение в одностороннем порядке, о чем в Акте делается соответствующая запись.

5.3. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию задолженности. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

5.4. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.3. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае непогашения Арендатором долгов в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, Стороны соглашаются, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. Возмещение убытков, подлежащих уплате Арендодателем, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

6.4. В случае неоплаты Арендатором арендной платы в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.2. Договора, по дату ее фактической выплаты.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимаются, на основании решения Арендодателя.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимаются, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.5. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.6. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора.

6.7. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора перед третьими лицами, равно как и Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя перед третьими лицами за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором имуществу Арендодателя (Объекту, Помещению, прилегающей территории и т.д.), Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.9. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, если причиной тому являются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

В случае наступления указанных обстоятельств, установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств, продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергнувшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Несоблюдение порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает Стороны права ссылаться на них как таковые.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 2 (Двух) месяцев подряд, то любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию (требование) в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия (требование) направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом;

- с нарочным (курьерской доставкой). В этом случае факт получения претензии (требования) должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать дату получения претензии (требования), а также фамилию, инициалы и подпись лица, получившего претензию (требование).

Претензия (требование) влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии (требования) указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия (требование) не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия (требование) считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

8.3. Претензия (требование) должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий настоящего Договора. К претензии (требованию) должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны).

8.4. Сторона, которой направлена претензия (требование), обязана рассмотреть полученную претензию (требование) и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 3 (Трех) календарных дней со дня получения претензии (требования).

8.5. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня направления претензии (требования).

8.6. Споры, вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются следующим арбитражным судом: Арбитражный суд города Москвы, если законом для конкретного спора не установлена иная подсудность.

9. Изменение и/или дополнение Договора

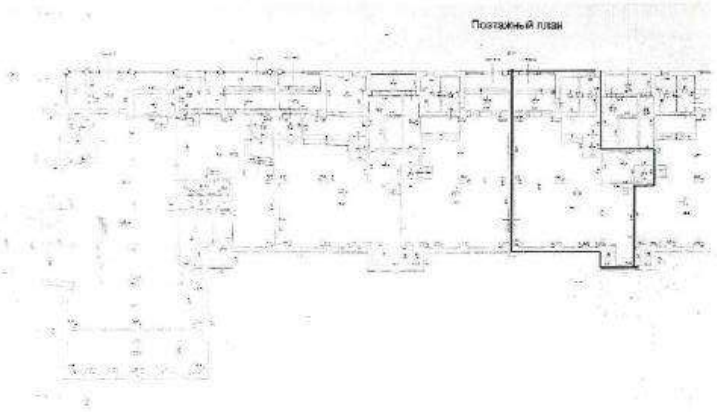
9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 211 из 232

Приложение № 1
к договору 230420/05-ХМ аренды нежилого помещения
от «29» апреля 2023 года

Месторасположение арендуемого помещения

Поэтажный план



Арендодатель

Арендатор

ШУЛЯК ВАДИМ ОЛЕГОВИЧ

дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание какого-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора все ранее имевшие место договоренности по настоящему Договору теряют силу.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует до «19» марта 2024 года включительно.

10.3. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив Арендатора в срок не позднее 1 (Одного) месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив Арендатора за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.5. Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от исполнения настоящего Договора и его расторжения, направленного заказным письмом с уведомлением (или иным видом почтового отправления, позволяющим устанавливать факт вручения/получения такого отправления), либо возврата вышедшего письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе от его получения или в связи с отсутствием по указанному им в настоящем Договоре адресу места нахождения или в связи с истечением срока хранения письма (уведомления), если в уведомлении не предусмотрен более поздний срок расторжения настоящего Договора.

10.6. С момента, указанного в п. 10.5 настоящего Договора, все обязательства Арендодателя по настоящему Договору прекращаются.

10.7. Отказ Арендодателя от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 10.3, 10.4 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендным платежам и пени, возникшую в период действия настоящего Договора.

10.8. Если ни одна из Сторон Договора за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия не заявит о намерении расторгнуть Договор, то он считается заключенным на последующие 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях без заключения дополнительного соглашения.

11. Прочие условия

11.1. Стороны договорились, что все информация, полученная при исполнении настоящего Договора, включая его условия, носит конфиденциальный характер и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением случаев, связанных с выполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Стороны признают действительность документов, полученных по средствам факсимильной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору.

В случае необходимости одна Сторона в течение 10 (Десяти) дней представляет другой Стороне оригинал документов, если иной срок не установлен Сторонами.

11.3. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 12 Договора, Стороны, чьи реквизиты изменились, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней направить уведомление об этом в адрес другой Стороны.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.6. В случаях, предусмотренных Федеральным законом от 22.05.2003 N 54-ФЗ "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт", при осуществлении безналичных расчетов по настоящему Договору Арендодатель направляет Арендатору за предоставленные абонентский номер - 8-952-677-63-83 либо адрес электронной почты shulyak-92@inbox.ru кассовые чеки в электронной форме, не позднее срока, указанного в настоящем Законе.

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
БИК 044525823, ИНН 7704750193
р/с 40701810392000152914
в ГПБ (АО), г. Москва,
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Генеральный директор

_____ /Д.В. Сукманов/

М.п.

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель
Шуляк Вадим Олегович
18.02.1992 года рождения, паспорт 71 11 927344 выдан 28.08.2012 г. Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Центральном АО города Тюмени, адрес регистрации: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, кв. 118
ОГРНИП 321861700044730
ИНН 720224397675
р/с 40802810967170039482 в Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО СБЕРАНК
БИК 047102651
к/с 30101810800000000651
Тел.: 8-952-677-63-83

_____ /В.О. Шуляк/

М.п.

ШУЛЯК ВАДИМ ОЛЕГОВИЧ

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 212 из 232

Дополнительное соглашение №1
к Договору №230420/05-ХМ аренды нежилого помещения от «20» апреля 2023 года

г. Ханты-Мансийск «01» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и

Индивидуальный предприниматель Шуляк Вадим Олегович (ОГРНИП 322861700044780), именуемый далее **«Арендатор»**, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 к Договору № 230420/05-ХМ аренды нежилого помещения от «20» апреля 2023 года (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. С «01» апреля 2024 г. изложить п. 3.1 Договора № 230420/05-ХМ аренды нежилого помещения от «20» апреля 2023 года (далее – Договор аренды) в следующей редакции:

«3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату в размере **111 152 (Сто одиннадцать тысяч сто пятьдесят два) рубля 00 копеек, в т.ч. НДС 20%, в месяц».**

2. Настоящее Соглашения вступает в силу с момента подписания Сторонами.

3. Настоящее Соглашение заключено в двух экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.

4. В остальном все условия Договора аренды сохраняют свою силу. Стороны будут руководствоваться Договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды.

6. Подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 117246, г. Москва, вн. тер. г.
муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8,
стр. 1, офис 114, 116
БИК 044525823, ИНН 7704750193
р/с 40701810392000152914
в ГПБ (АО), г. Москва,
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Генеральный директор
_____ **/Д.В. Сукманов/**
М.п.

Арендатор:
Индивидуальный предприниматель Шуляк Вадим Олегович
18.02.1992 года рождения, паспорт 71 11 927344 выдан 28.05.2012 г. Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Центральном АО города Тюмени, адрес регистрации: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, кв. 118
ОГРНИП 322861700044780
ИНН 720214397676
р/с 40802810867170039482 в Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО СБЕРБАНК
БИК 047102651
к/с 30101810800000000651
Тел.: 8-952-677-63-83

_____ **/В.О. Шуляк /**
М.п.

Акт приема-передачи нежилого помещения
к Договору № 230420/05-ХМ аренды нежилого помещения от «20» апреля 2023 года

г. Ханты-Мансийск **«20» апреля 2023 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Шуляк Вадим Олегович** (ОГРНИП 322861700044780), именуемый далее «Арендатор», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи нежилого помещения о нижеследующем:

1. Арендодатель на возмездной основе передает, а Арендатор принимает нежилое помещение **№ 1005,** расположенное на цокольном этаже, общей площадью **148,4 (Сто сорок восемь целых и четыре десятых) кв.м,** в том числе торговая площадь 59 (пятьдесят девять) **кв.м,** именуемое далее по тексту «Помещение», находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый номер: 86:12:0101071:152.
2. Помещение предназначается для размещения цветочного магазина.
3. Санитарное состояние Помещения соответствует установленным санитарным нормам.
4. Техническое состояние Помещения каких-либо дефектов и недостатков не имеется.
5. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего Акта и передачи Помещения Арендатору, показания приборов учета коммунальных услуг, следующие:
- холодное водоснабжение № 16791435 показание 165,41 м3;
- горячее водоснабжение № 16759475 показание 64,68 м3;
- электроэнергию № 10824732 показание (1) 93931,89 кВт/ч, (2) 174234,69 кВт/ч;
- тепловой энергии № 0113978 показание 1,0365 Гкал.
6. Претензии у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.
7. Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, позволяющем использовать Помещение в соответствии с его назначением.

8. Подписи Сторон.

Арендодатель
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Генеральный директор
М.п. _____ **/ Д.В. Сукманов /**

Арендатор
Индивидуальный предприниматель Шуляк Вадим Олегович
_____ **/В.О. Шуляк/**
М.п.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 213 из 232

Договор № 240401/06-ХМ
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «01» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Хороший день»**, именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Собко Станислава Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель в соответствии с настоящим Договором передает в срочное возмездное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилое помещение **№ 1006**, расположенное на цокольном этаже, общей площадью **130,7** (Сто тридцать целых и семь десятых) кв.м, именуемое далее по тексту «Помещение», находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый номер: 86:12:0101071:51 (далее по тексту «Объект»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте выделено контуром на поэтажном плане действующего Технического паспорта на Объект, составленного по состоянию на 14.07.2014 г., указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Помещение, предоставляемое в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначено для использования в следующих целях: пекарня, производства и продажи хлебобулочных изделий, кафе.

1.3. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние и иную информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»). Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещения, которые были выявлены и включены в Акт. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 86:12:0101071:51-86/041/2019-5 от «08» августа 2019 года.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников, либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания соседних помещений, мест общего пользования, и для выполнения обязанностей Арендодателя по настоящему Договору;

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора составить акт. На основании указанного акта Арендодателем выносится предписание с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и на условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить доступ Арендатора, его представителей, работников и иных лиц к Помещению;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения;

2.1.6. в случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в соответствии с п.10.4 настоящего Договора.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору по Акту Помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. в случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств обеспечить со своей стороны бесперебойную подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, водоснабжения и канализации;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора, а также при входе в Помещение своих сотрудников, контролировать их действия, чтобы они не причинили ущерб имуществу Арендатора и/или доставляли неудобства;

2.2.4. сообщить Арендатору телефоны и ФИО ответственных представителей эксплуатирующей организации по решению текущих хозяйственных вопросов;

2.2.5. выставлять Арендатору счета-фактуры за каждый календарный месяц аренды в последний рабочий день соответствующего месяца.

Арендатору, не являющемуся налогоплательщиком налога на добавленную стоимость или освобожденному от исчисления и уплаты налога, счета-фактуры при реализации услуг по настоящему договору не выставляются.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя устанавливать в Помещении системы сигнализации и иные системы охраны, не нарушающие работу существующей сигнализации и системы охраны Объекта, а также обеспечить за свой счет дополнительную охрану Помещения;

2.3.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. за свой счет и своими силами в случае согласия Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Помещения какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., а также устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, размеры и расположение, сама информация будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующими муниципальными органами и Арендодателем для такой информации, а также не противоречить федеральному законодательству о рекламе и распространению информации;

2.3.4. с письменного согласия и на условиях Арендодателя размещать рекламу о своей деятельности на Объекте;

2.3.5. с письменного согласия Арендодателя производить улучшения, перепланировку и отделку Помещения при условии соблюдения правил пожарной и технологической безопасности;

2.3.6. самостоятельно, за свой счет производить согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, в том числе связанной с перепланировкой, ремонтом, проводимой Арендатором в Помещении.

Арендодатель Арендатор

Дополнительное соглашение №2
к Договору №230420/05-ХМ аренды нежилого помещения от «20» апреля 2023 года

г. Ханты-Мансийск «09» июля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и

Индивидуальный предприниматель Шуляк Вадим Олегович (ОГРНИП 322861700044780), именуемый далее **«Арендатор»**, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 2 к Договору № 230420/05-ХМ аренды нежилого помещения от «20» апреля 2023 года (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить п. 2.4.14 Договора № 230420/05-ХМ аренды нежилого помещения от «20» апреля 2023 года (далее – Договор аренды) в следующей редакции:

«2.4.14. не распоряжаться Помещением (внесение в уставный капитал, по договорам залога и поручительства, в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, обременение другими обязательствами и тп), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;».

2. Дополнить Договор аренды п. 2.3.7 в следующей редакции:

«2.3.7. с предварительного письменного согласия Арендодателя предоставлять Помещение или его часть в субаренду в целях, не противоречащих п. 1.2. настоящего Договора. При этом Арендатор несет ответственность за действия и бездействия субарендатора или лица, которому Помещение передано Арендатором в пользование, перед Арендодателем как за свои собственные, в том числе за соблюдение условий настоящего Договора;».

3. Настоящее Соглашения вступает в силу с момента подписания Сторонами.

4. Настоящее Соглашение заключено в двух экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.

5. В остальном все условия Договора аренды сохраняют свою силу. Стороны будут руководствоваться Договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды.

7. Подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

БИК 044525823, ИНН 7704750193
р/с 40701810392000152914
в ГПБ (АО), г. Москва,
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Генеральный директор
/Д.В. Сукманов/
М.п.

Арендатор:
Индивидуальный предприниматель Шуляк Вадим Олегович
18.02.1992 года рождения, паспорт 71 11 927344 выдан 28.05.2012 г. Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Центральном АО города Тюмени, адрес регистрации: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, кв. 118
ОГРНИП 322861700044780
ИНН 720214397676
р/с 40802810867170039482 в Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО СБЕРАНК
БИК 047102651
к/с 30101810800000000651
Тел.: 8-952-677-63-83

/В.О. Шуляк /
М.п.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 214 из 232

- с «01» июля 2024 года и в последующие месяцы аренды – **117 630 (Сто семнадцать тысяч шестьсот тридцать) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%, в месяц.**

3.2. Арендная плата за первый месяц вносится Арендатором в течении 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

Последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за текущий календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 10 (Десятого) числа текущего месяца.

3.3. Арендная плата уплачивается на основании настоящего Договора.

3.4. Датой платежа считается дата зачисления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор оплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в размере **117 630 (Сто семнадцать тысяч шестьсот тридцать) рублей 00 копеек,** включая НДС 20 %

Обеспечительный платеж уплачивается Арендатором в течение 2-х (двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

Обеспечительный платеж уплачивается на основании настоящего Договора.

3.6. Арендатор считается исполнившим свои обязанности по уплате Арендной платы с даты поступления денежных средств в установленном размере и с надлежащим указанием назначения платежа в платежном поручении на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа в платежном поручении считается надлежащим, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

В случае если реквизиты или иные сведения, позволяющие принять поступившие от Арендатора денежные средства в счет платежей по Договору, в платежном поручении не указаны или указаны неверно, Арендодатель зачисляет данные денежные средства в счет арендной платы по Договору **№ 240401/06-ХМ аренды нежилого помещения от «01» апреля 2024 года,** заключенного между Сторонами.

В случае если все данные в назначении платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе зачислить денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору. При этом, если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь, возникших убытков в соответствии с п. 6.7. Договора;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

3) в третью очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

4) в четвертую очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если сумма произведенного Арендатором платежа достаточна только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.7. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, дни «усиления» работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.

3.8. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательства произвести взаиморасчеты между собой.

3.9. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.10. Обеспечительный платеж, уплаченный Арендатором [illegible] следующим образом:

3.10.1. при расторжении Договора по соглашению Сторон или прекращении Договора в соответствии с п. 10.2. Договора при отсутствии задолженности Арендатора по оплате аренды по Договору, обеспечительный платеж возвращается Арендатору в полном объеме;

3.10.2. при наличии задолженности Арендатора по Договору обеспечительный платеж используется Арендодателем в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются.

3.11. В случае увеличения Арендной платы, а также при вычете суммы из обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном п. 3.10. Договора, Арендатор обязан пополнить обеспечительный платеж до суммы, указанной в уведомлении Арендодателя, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Арендодателя, так чтобы у Арендодателя постоянно в течение срока аренды имелась полная сумма обеспечительного платежа.

3.12. Размер арендной платы, определенный в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке не 10% не чаще одного раза в год. Об изменении ставки арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты ее изменения. Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

В случае перехода Арендодателя на другую систему налогообложения, размер арендной платы изменению не подлежит.

3.13. В арендную плату не входит стоимость услуг управляющей компании, осуществляющей обслуживание многоквартирного жилого дома, в котором располагается Помещение (далее по тексту – «Управляющая компания»), а также потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и иное) и услуг телефонной связи, интернета.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку коммунальных ресурсов и предоставления услуг связи и осуществляет оплату в соответствии с заключенными договорами.

Арендатор самостоятельно инициализирует необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций счетов на оплату соответствующих услуг.

Для выполнения указанных обязательств Арендатор обязуется заключить соответствующие договора с Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

В срок не позднее 20 (Двадцатого) числа следующего за отчетным Арендатор направляет Арендодателю отчет о произведенных коммунальных платежах за Помещение за предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих организаций счетов на оплату.

3.14. Расходы, включающие охрану Помещения и организацию контрольно-пропускного режима, обслуживание любого оборудования, установленного в Помещении, инженерных систем и коммуникаций Помещения, обеспечение порядка в общественных зонах, услуги по дезинфекции Помещения и прилегающей территории оплачиваются Арендатором на основании отдельно заключаемых последним договоров с соответствующими организациями. Заключение таких договоров является обязанностью Арендатора.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором и согласованные Арендодателем, становятся собственностью Арендодателя с момента возврата Помещения Арендодателю по Акту.

4.2. Право собственности на улучшения переходит от Арендатора к Арендодателю в момент подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

Арендодатель

Арендатор

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к использованию нежилым помещением;

2.4.2. поддерживать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет приобрести пожарный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора, обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток;

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения;

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращения Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

Не позднее чем за 3 (Три) календарных дня до начала текущего ремонта письменно согласовать с Арендодателем время и условия его проведения;

2.4.6. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.7. возместить Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.8. не производить внутреннюю перепланировку Помещения, не переносить электропроводку и не осуществлять другие виды работ без предварительного письменного согласования с Арендодателем;

2.4.9. соблюдать в процессе эксплуатации Помещения нормы и правила санитарной, электро- и пожарной безопасности, техники безопасности;

2.4.10. не загромождать и/или блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы;

2.4.11. соблюдать требования Арендодателя, в том числе основанные на письменных распоряжениях и предписаниях контролирующих органов;

2.4.12. вносить в установленные настоящим Договором сроки платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.13. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 14 часов после прекращения действия настоящего договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном разделом 5 настоящего Договора;

2.4.14. не распоряжаться Помещением (сдача в субаренду, внесение в уставный капитал, по договорам залога и поручительства, в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, обременение другими обязательствами и тп), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.15. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.16. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.17. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и коммуникаций Объекта, а также для устранения неисправностей, аварий, чрезвычайных ситуаций;

2.4.18. незамедлительно информировать представителей Арендодателя по телефонам: (499) 460 00 24 о ставших ему известными любых неисправностях в инженерных системах, повреждениях или разрушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.19. по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.20. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.21. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы предоставить Арендодателю исправленные заверенные копии измененных документов в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

2.5. Арендатор является ответственным за пожарную безопасность в арендуемом нежилом помещении и обязан обеспечивать и соблюдать правомерные к нему требования пожарной безопасности согласно положениям Правил пожарной безопасности, Закона «О пожарной безопасности» и других нормативных актов РФ.

При этом Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности, (соответствующий документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица в двухнедельный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю), а также проводить инструктажи по противопожарной безопасности со своими сотрудниками в сроки, установленные законодательством.

2.6. Ответственность за ненадлежащее содержание арендуемого нежилого помещения, несоблюдение правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации, требований в сфере охраны окружающей природной среды, требований административно-технических инспекций (Роспотребнадзора, Ростехнадзора, ГО и ЧС и т.п.), обращенных к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемого Арендатором нежилого помещения, иных норм и правил Арендатор несет с момента передачи нежилого помещения Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон.

2.7. За свой счет и своими силами с письменного разрешения Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что данная такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованиям жилищного и гражданского законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным требованиям. Вывеска и витрина должны быть всегда освещены в темное время суток.

2.8. Соблюдать в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем, в том числе соблюдения режима работы в арендуемом помещении: не ранее чем с 9.00 и не позднее чем до 23.00 часов;

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату в следующем размере:

- с даты подписания Акта по «30» июня 2024 года – **78 470 (Семьдесят восемь тысяч четыреста двадцать) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%, в месяц;**

Арендатор

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

5. Порядок возврата Помещения

5.1. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении в случае обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом от подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю, и требованием в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения претензии произвести ремонт Помещения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендателя, либо в этот же срок возместить Арендателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме, указанной в претензии Арендателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендателя.

5.2. Арендатель и Арендатор подписывают Акт, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора. Указанный Акт подписывается Сторонами в дату расторжения Договора или в дату прекращения Договора в соответствии с п. 10.2. Договора.

В случае уклонения Арендатора от передачи (возврата) Помещения и/или подписания Акта, при наличии у Арендателя доступа в Помещение, последний принимает Помещение в одностороннем порядке, о чем в Акте делается соответствующая запись.

5.3. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, в виде иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходов по изъятию заложенности. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

5.4. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.3. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае неоплаты Арендатором долгов в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, Стороны согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. Возмещение убытков, подлежащих уплате Арендателем, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

6.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна была уплачена согласно п. 3.2. Договора, по дату ее фактической выплаты.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимаются, на основании решения Арендодателя.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.5. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.6. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора.

6.7. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора перед третьими лицами, равно как и Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя перед третьими лицами за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором имуществу Арендодателя (Объекту, Помещению, прилегающей территории и т.д.), Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.9. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс – мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, если причиной тому являются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, эпидемии, пандемии и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

В случае наступления указанных обстоятельств, установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств, продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Несоблюдение порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает Стороны право ссылаться на них как таковые.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 2 (Двух) месяцев подряд, то любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях неисполнения или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию (требование) в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия (требование) направляется любым из следующих способов:

Арендатор

- заказным письмом;

- с нарочным (курьерской доставкой). В этом случае факт получения претензии (требования) должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать дату получения претензии (требования), а также фамилию, инициалы и подпись лица, получившего претензию (требование).

Претензия (требование) влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии (требования) указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия (требование) не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия (требование) считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

8.3. Претензия (требование) должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий настоящего Договора. К претензии (требованию) должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны).

8.4. Сторона, которой направлена претензия (требование), обязана рассмотреть полученную претензию (требование) и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 3 (Трех) календарных дней со дня получения претензии (требования).

8.5. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня направления претензии (требования).

8.6. Споры, вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются следующим арбитражным судом: Арбитражный суд города Москвы, если законом для конкретного спора не установлена иная подсудность.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание каких-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора все ранее имевшие место договоренности по настоящему Договору теряют силу.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует до **«28» февраля 2025 года включительно.**

10.3. Стороны вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив другую Сторону в срок не позднее 2 (двух) месяцев до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив Арендатора за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.5. Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от исполнения настоящего Договора и его расторжения, направленного заказным письмом с уведомлением (или иным видом почтового отправления, позволяющим устанавливать факт вручения/получения такого отправления), либо возврата заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе от его получения или в связи с отсутствием по указанному им в настоящем Договоре адресу места нахождения или в связи с истечением срока хранения письма (уведомления), если в уведомлении не предусмотрен более поздний срок расторжения настоящего Договора.

10.6. С момента, указанного в п. 10.5 настоящего Договора, все обязательства Арендатели по настоящему Договору прекращаются.

10.7. Отказ Арендодателя от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 10.3, 10.4 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендным платежам и пени, возникшую в период действия настоящего Договора.

10.8. Если ни одна из Сторон Договора за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия не заявит о намерении расторгнуть Договор, то он считается заключенным на последующие 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях без заключения дополнительного соглашения.

11. Прочие условия

11.1. Стороны договорились, что вся информация, полученная при исполнении настоящего Договора, включая его условия, носит конфиденциальный характер и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением случаев, связанных с выполнением Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Стороны признают действительность документов, полученных по средствам факсимильной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору.

В случае необходимости одна Сторона в течение 10 (Десяти) дней предоставляет другой Стороне оригиналы документов, если иной срок не установлен Сторонами.

11.3. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 12 Договора, Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней направить уведомление об этом в адрес другой Стороны.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
ИНН 7704750193, КПП 785250001, ОГРН 1107746237147
р/с 40701810392000152914 в ГПБ (АО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823 БИК 044525823
Телефон: 8 499 480 00 24,
Электронный адрес: info@oreol-2010.ru

Генеральный директор
_____ /Д.В. Сукманов/

М.П.

Арендодатель

Арендатор:
ООО «Хороший день»
Место нахождения: 628011, Ханты-мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пискунова 3 (а)

ОГРН 1188617003805 ИНН 8601066177 КПП 860101001
Банк АО "ТИНЬКОФФ БАНК"
БИК 044525974
Расчетный счет 40702810310000345299
Корр. Счет 30101810145250000974
электронная почта stanislavsobko@mail.ru

Генеральный директор
_____ /С.В. Собко/

М.П.

Арендатор

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 216 из 232

Акт приема-передачи нежилого помещения
к Договору № 240401/06-ХМ аренды нежилого помещения от «01» апреля 2024 года

г. Ханты-Мансийск **«01» апреля 2024 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Хороший день»**, именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Собко Станислава Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи нежилого помещения о нижеследующем:

1. Арендодатель на возмездной основе передает, а Арендатор принимает нежилое **помещение № 1006, расположенное на цокольном этаже, общей площадью 130,7 (Сто тридцать целых и семь десятых) кв.м,** именуемое далее по тексту **«Помещение»**, находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый номер: 86:12-0101071:51.

2. Помещение предназначается для размещения пекарни, производства и продажи хлебобулочных изделий, кафе.

3. Санитарное состояние Помещения соответствует установленным санитарным нормам.

4. Техническое состояние Помещения каких-либо дефектов и недостатков не имеется.

5. Помещение передается в хорошем состоянии: на полу стяжка, стены окрашены, потолок - покраска. В с/у на полу керамическая плитка, стены пластиковые панели, установлен унитаз, тумба под раковину. Отсутствуют межкомнатные двери, осветительные приборы.

6. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего Акта и передачи Помещения Арендатору, показания приборов учета коммунальных услуг, следующие:

- холодное водоснабжение № 043944 показание 1339 м3;
- горячее водоснабжение № 044622 показание 419 м3;
- электроэнергия № 483291350377 показание 1) 2638,51 (кВт/ч, 2) 546,19 кВт/ч;
- тепловая энергия № 313694 показание 29,0328 Гкал.

7. Претензии у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.

8. Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, позволяющем использовать Помещение в соответствии с его назначением.

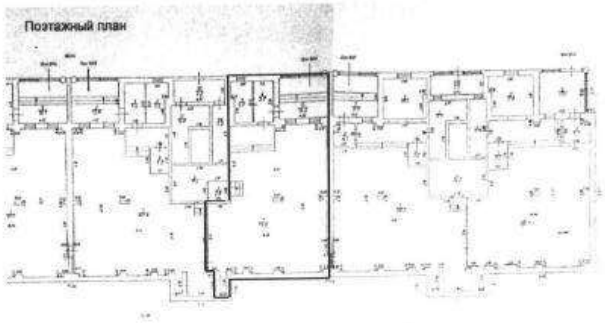
9. Подписи Сторон.

Арендодатель	**Арендатор**
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»	**ООО «Хороший день»**
Генеральный директор	**Генеральный директор**
«ОРЕОЛ»	
/Д.В. Сукманов /	**/С.П. Собко/**
М.п.	**М.п.**

Прил. № 1

Приложение № 1
к договору 240401/06-ХМ аренды нежилого помещения
от «01» апреля 2024 года

Месторасположение арендуемого помещения



Арендодатель

Арендатор

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 217 из 232

Договор № 231101/08-ХМ
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск **«01» ноября 2023 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **Индивидуальный предприниматель Мошкова Людмила Анатольевна (ОГРНИП 323861700089720)**, именуемый далее «**Арендатор**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель в соответствии с настоящим Договором передает в срочное возмездное владение и пользование, а Арендатор принимает **нежилое помещение № 1008, расположенное на цокольном этаже, общей площадью 133,8 (Сто тридцать три целых и восемь десятых) кв.м**, именуемое далее по тексту «**Помещение**», находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый номер: 86:12:0101071:75 (далее по тексту «**Объект**»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте выделено контуром на поэтажном плане действующего Технического паспорта на Объект, составленного по состоянию на 14.07.2014 г., указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Помещение, предоставляемое в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначено для использования в следующих целях: размещение магазина по продаже мебели, осветительных приборов и прочих бытовых изделий.

1.3. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние и иную информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»). Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещения, которые были выявлены и включены в Акт. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на основании выписки ЕГРН от «08» августа 2019 года, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» августа 2019 года сделана запись регистрации № 86/041/2019-4.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников, либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания соседних помещений, мест общего пользования, и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору;

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора составить акт. На основании указанного акта Арендодателем выносится предписание с указанием мер и сроков исполнения выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и на условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить доступ Арендатора, его представителей, работников и иных лиц к Помещению;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения;

2.1.6. в случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в соответствии с п.10.4 настоящего Договора.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору по Акту Помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. в случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств обеспечить со своей стороны бесперебойную подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, водоснабжения и канализации;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора, а также при входе в Помещение своих сотрудников, контролировать их действия, чтобы они не причиняли ущерб имуществу Арендатора и/или доставляли неудобства;

2.2.4. сообщить Арендатору телефоны и ФИО ответственных представителей эксплуатирующей организации по решению текущих хозяйственных вопросов;

2.2.5. выставлять Арендатору счета-фактуры за каждый календарный месяц аренды в последний рабочий день соответствующего месяца.

Арендатору, не являющемуся налогоплательщиком налога на добавленную стоимость или освобожденному от исчисления и уплаты налога, счета-фактуры при реализации услуг по настоящему договору не выставляются.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя установить в Помещении системы сигнализации и иные системы охраны, не нарушающие работу существующей сигнализации и системы охраны Объекта, а также обеспечить за свой счет дополнительную охрану Помещения;

2.3.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. за свой счет и своими силами в случае согласия Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Помещения какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., а также устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, размеры и расположение, сама информация будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующими муниципальными органами и Арендодателем для такой информации, а также не противоречить федеральному законодательству о рекламе и распространению информации;

2.3.4. с письменного согласия и на условиях Арендодателя размещать рекламу о своей деятельности на Объекте;

2.3.5. с письменного согласия Арендодателя производить улучшения, перепланировку и отделку Помещения при условии соблюдения правил пожарной и технологической безопасности;

2.3.6. самостоятельно, за свой счет производить согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, в том числе связанной с перепланировкой, ремонтом, проводимой Арендатором в Помещении.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего

_________________Арендодатель _________________Арендатор

1

Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к пользованию нежилым помещением;

2.4.2. поддерживать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет приобрести пожарный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора, обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток.

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения;

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращения Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

Не позднее чем за 3 (Три) календарных дня до начала текущего ремонта письменно согласовать с Арендодателем время и условия его проведения;

2.4.6. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.7. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.8. не производить внутреннюю перепланировку Помещения, не переносить электропроводку и не осуществлять другие виды работ без предварительного письменного согласования с Арендодателем;

2.4.9. соблюдать в процессе эксплуатации Помещения нормы и правила санитарной, электро- и пожарной безопасности, техники безопасности;

2.4.10. не загромождать и/или блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы;

2.4.11. соблюдать требования Арендодателя, в том числе основанные на письменных распоряжениях и предписаниях контролирующих органов;

2.4.12. вносить в установленные настоящим Договором сроки платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.13. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном разделом 5 настоящего Договора;

2.4.14. не распоряжаться Помещением (сдача в субаренду внесение в уставный капитал, по договорам залога и поручительства, в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, обременение другими обязательствами и тп), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.15. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.16. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.17. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и коммуникаций Объекта, а также для устранения неисправностей, аварий, чрезвычайных ситуаций;

2.4.18. немедленно информировать представителей Арендодателя по телефонам: (499) 460 00 24 о ставших ему известными любых неисправностях в инженерных системах, повреждениях или разрушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.19. по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.20. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.21. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии измененных документов в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

2.5. Арендатор является ответственным за пожарную безопасность в арендуемом нежилом помещении и обязан обеспечивать и соблюдать применимые к нему требования пожарной безопасности согласно положениям Правил пожарной безопасности, Закона «О пожарной безопасности» и других нормативных актов РФ.

При это Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности, (соответствующий документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица в двухнедельный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю).

2.6. Ответственность за ненадлежащее содержание арендуемого нежилого помещения, несоблюдение правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации, требований в сфере охраны окружающей природной среды, требований административно-технических инспекций (Роспотребнадзора, Ростехнадзора, ГО и ЧС и т.п.), обращенных к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемого Арендатором нежилого помещения, иных норм и правил Арендатор несет с момента передачи нежилого помещения Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон.

2.7. За свой счет и своими силами с письменного разрешения Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованиям жилищного и гражданского законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным требованиям. Вывеска и витрина должны быть всегда освещены в темное время суток.

2.8. Соблюдать в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем, в том числе соблюдения режима работы в арендуемом помещении: не ранее чем с 9.00 и не позднее чем до 23.00 часов;

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату в следующем размере:

- с даты подписания Акта по «31» января 2024 года - **38 356 (Тридцать восемь тысяч триста пятьдесят шесть) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%, в месяц;**

- с «01» февраля 2024 года и в последующие месяцы аренды – **115 068 (Сто пятнадцать тысяч шестьдесят восемь) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%, в месяц.**

3.2. Арендная плата за первый месяц вносится Арендатором в течении 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

Последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за текущий календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 10 (Десятого) числа текущего месяца.

3.3. Арендная плата уплачивается на основании настоящего Договора.

_________________Арендодатель _________________Арендатор

2

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 218 из 232

3.4. Датой платежа считается дата зачисления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор оплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в размере **115 068 (Сто пятнадцать тысяч шестьдесят восемь) рублей 00 копеек рублей 00 копеек,** включая НДС 20 %.

Обеспечительный платеж уплачивается Арендатором в течение 2-х (двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

Обеспечительный платеж уплачиваются на основании настоящего Договора.

3.6. Арендатор считается исполнившим свои обязанности по уплате Арендной платы с даты поступления денежных средств в установленном размере и с надлежащим указанием назначения платежа в платежном поручении на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа в платежном поручении считается надлежащим, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

В случае если реквизиты или иные сведения, позволяющие принять поступившие от Арендатора денежные средства в счет платежей по Договору, в платежном поручении не указаны или указаны неверно, Арендодатель зачисляет данные денежные средства в счет арендной платы по **Договору № 231101/08-ХМ аренды нежилого помещения от «01» ноября 2023 года,** заключенного между Сторонами.

В случае если все данные в назначении платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору. При этом, если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь, возникших убытков в соответствии с п. 6.7. Договора;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

3) в третью очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

4) в четвертую очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.7. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, дни «усиления» работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.

3.8. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательства произвести взаиморасчеты между собой.

3.9. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.10. Обеспечительный платеж, уплаченный Арендатором используется следующим образом:

3.10.1. при расторжении Договора по соглашению Сторон или прекращении Договора в соответствии с п. 10.2. Договора при отсутствии задолженности Арендатора по оплате аренды по Договору, обеспечительный платеж возвращается Арендатору в полном объеме;

3.10.2. при наличии задолженности Арендатора по Договору обеспечительный платеж используется Арендодателем в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются.

3.11. В случае увеличения Арендной платы, а также при вычете сумм из обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном п. 3.10. Договора, Арендатор обязан восполнить обеспечительный платеж до суммы, указанной в уведомлении Арендодателя, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Арендодателя, так чтобы у Арендодателя постоянно в течение срока аренды имелась полная сумма обеспечительного платежа.

3.12. Размер арендной платы, определенный в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, не чаще одного раза в год. Об изменении ставки арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты ее изменения. Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

В случае перехода Арендодателя на другую систему налогообложения, размер арендной платы изменению не подлежит.

3.13. В арендную плату не входит стоимость услуг управляющей компании, осуществляющей обслуживание многоквартирного жилого дома, в котором располагается Помещение (далее по тексту – «Управляющая компания»), а также потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и иное) и услуг телефонной связи, интернета.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку коммунальных ресурсов и предоставления услуг связи и осуществляет оплату в соответствии с заключенными договорами.

Арендатор самостоятельно предпринимает необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций счетов на оплату соответствующих услуг.

Для выполнения указанных обязательств Арендатор обязуется заключить соответствующие договора с Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

В срок не позднее 20 (Двадцатого) числа следующего за отчетным Арендатор направляет Арендодателю отчет о произведенных коммунальных платежах за Помещение за предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих организаций счетов на оплату.

3.14. Расходы, включающие охрану Помещения и организацию контрольно-пропускного режима, обслуживание любого оборудования, установленного в Помещении, инженерных систем и коммуникаций Помещения, обеспечение порядка в общественных зонах, услуги по дезинфекции Помещения и прилегающей территории оплачиваются Арендатором на основании отдельно заключаемых последним договоров с соответствующими организациями. Заключение таких договоров является обязанностью Арендатора.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором и согласованные Арендодателем, становятся собственностью Арендодателя с момента возврата Помещения Арендодателю по Акту.

4.2. Право собственности на улучшения переходит от Арендатора к Арендодателю в момент подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

5. Порядок возврата Помещения

5.1. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении в случае обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом от подписания Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю, и требованием в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения претензии произвести ремонт Помещения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

_________________ Арендодатель

_________________ Арендатор

3

5.2. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора. Указанный Акт подписывается Сторонами в дату расторжения Договора или в дату прекращения Договора в соответствии с п. 10.2. Договора.

В случае уклонения Арендатора от передачи (возврата) Помещения и/или подписания Акта, при наличии у Арендодателя доступа в Помещение, последний принимает Помещение в одностороннем порядке, о чем в Акте делается соответствующая запись.

5.3. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию задолженности. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

5.4. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.3. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае непогашения Арендатором долгов в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, Стороны согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. Возмещение убытков, подлежащих уплате Арендодателем, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

6.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.2. Договора, по дату ее фактической выплаты.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимается, на основании решения Арендодателя.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.5. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.6. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора.

6.7. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора перед третьими лицами, равно как и Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя перед третьими лицами за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором имуществу Арендодателя (Объекту, Помещению, прилегающей территории и т.д.), Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.9. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс – мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, если причиной тому являются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

В случае наступления указанных обстоятельств, установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств, продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергнувшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Несоблюдение порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает Стороны право ссылаться на них как таковые.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 2 (Двух) месяцев подряд, то любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях неисполнения или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию (требование) в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия (требование) направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом;

- с нарочным (курьерской доставкой). В этом случае факт получения претензии (требования) должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать дату получения претензии (требования), а также фамилию, инициалы и подпись лица, получившего претензию (требование).

Претензия (требование) влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии (требования) указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия (требование) не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия (требование) считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

_________________ Арендодатель

_________________ Арендатор

4

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

8.3. Претензия (требование) должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий настоящего Договора. К претензии (требованию) должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны).

8.4. Стороны, которой направлена претензия (требование), обязана рассмотреть полученную претензию (требование) и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 3 (Трех) календарных дней со дня получения претензии (требования).

8.5. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня направления претензии (требования).

8.6. Споры, вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются следующим арбитражным судом: Арбитражный суд города Москвы, если законом для конкретного спора не установлена иная подсудность.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание каких-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора все ранее имевшие место договоренности по настоящему Договору теряют силу.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует до **«30» сентября 2024 года включительно.**

10.3. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив Арендатора в срок не позднее 1 (Одного) месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленный настоящим Договором срок, либо внесения арендной платы не в полном объеме, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.2. ст. 450.1 ГК РФ отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его, предупредив Арендатора за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.5. Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от исполнения настоящего Договора и его расторжения, направленного заказным письмом с уведомлением (или иным видом почтового отправления, позволяющим устанавливать факт вручения/невручения такого отправления), либо возврата заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе от его получения или в связи с отсутствием по указанному им в настоящем Договоре адресу места нахождения или в связи с истечением срока хранения письма (уведомления), если в уведомлении не предусмотрен более поздний срок расторжения настоящего Договора.

10.6. С момента, указанного в п. 10.5 настоящего Договора, все обязательства Арендодателя по настоящему Договору прекращаются.

10.7. Отказ Арендодателя от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 10.3, 10.4 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендным платежам и пени, возникшую в период действия настоящего Договора.

10.8. Если ни одна из Сторон Договора за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия не заявит о намерении расторгнуть Договор, то он считается заключенным на последующие 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях без заключения дополнительного соглашения.

11. Прочие условия

11.1. Стороны договорились, что вся информация, полученная при исполнении настоящего Договора, включая его условия, носит конфиденциальный характер и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением случаев, связанных с выполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Стороны признают действительность документов, полученных по средствам факсимильной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору.

В случае необходимости одна Сторона в течение 10 (Десяти) дней представляет другой Стороне оригинал документов, если иной срок не установлен Сторонами.

11.3. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 12 Договора, Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней направить уведомление об этом в адрес другой Стороны.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.6. В случаях, предусмотренных Федеральным законом от 22.05.2003 N 54-ФЗ "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт", при осуществлении безналичных расчетов по настоящему Договору Арендодатель направляет Арендатору на предоставленные абонентский номер - 89028196027 либо адрес электронной почты moshkovala@rambler.ru кассовые чеки в электронной форме, не позднее срока, указанного в настоящем Законе.

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
БИК 044525823, ИНН 7704750193
р/с 40701810392000152914
в ГПБ (АО), г. Москва,
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Генеральный директор
/Д.В. Сукманов/
М.п.

Арендодатель

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Мошкова Людмила Анатольевна
06.08.1976 года рождения, паспорт 67 22 021750 выдан УМВД России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре 19.08.2021 г. код подразделения 860-002, адрес регистрации: г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 20, кв. 10
ОГРНИП 323861700089720
ИНН 860101487912
р/с 40802810967170028005
ЗАПАДНО - СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО СБЕРБАНК
БИК 047102651
к/с 30101810800000000651
Тел.: 89028196027

/Л.А. Мошкова/
М.п.

Арендатор

Приложение № 1
к договору 231101/08-ХМ аренды нежилого помещения
от «01» ноября 2023 года

Месторасположение арендуемого помещения

Поэтажный план

жилое

Арендодатель

Арендатор

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb

Акт приема-передачи нежилого помещения
к Договору № 231101/08-АМ аренды нежилого помещения от «01» ноября 2023 года

г. Ханты-Мансийск «01» ноября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытый паевым инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Суханова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Моисеева Людмила Анатольевна (ОГРНИП 323861700089720), именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи нежилого помещения о нижеследующем:

1. Арендодатель на возмездной основе передает, а Арендатор принимает нежилое помещение № 1008, расположенное на цокольном этаже, общей площадью 133,8 (Сто тридцать три целых и восемь десятых) кв.м., именуемое далее по тексту «Помещение», находящееся в нежилом здании, расположенном по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, кадастровый номер: 86:12:0101071:75.
2. Помещение предназначается для размещения магазина по продаже мебели, осветительных приборов и прочих бытовых изделий.
3. Санитарное состояние Помещения соответствует установленным санитарным нормам.
4. Техническое состояние Помещения каких-либо дефектов и недостатков не имеется.
5. Помещение передается в хорошем состоянии: на полу керамическая плитка, стены окрашены, потолок - плиты пристроен. В оу на полу керамическая плитка, стены пластиковые панели, установлен унитаз, умба под раковину. Отсутствуют межкомнатные двери, осветительные приборы.
6. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего Акта и передачи Помещения Арендатору, показания приборов учета коммунальных услуг, имеющихся в Помещении, составляют:
- холодное водоснабжение № 70284/1018 показание: 102,92 м3;
- горячее водоснабжение № 51687/19 показание: 150,3 м3;
- электроэнергия № 7684 8888 8888 8068 показание 1): 4065,09 кВт/ч, 2): 1123,05 кВт/ч;
- тепловой энергии № 578708 показание: 85,73 Гкал.
7. Претензии у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.
8. Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, позволяющем использовать Помещение в соответствии с его назначением.

9. Подписи Сторон.

Арендодатель	**Арендатор**
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»	**Индивидуальный предприниматель Моисеева Людмила Анатольевна**
Генеральный директор	
/ Д.В. Суханов /	/Л.А. Моисеева/
М.П.	М.П.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 221 из 232

ОРЕОЛ
управляющая компания

Исх.061224/01
от «06» декабря 2024 года

ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

Настоящим ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» сообщает, что на дату оценки 06.12.2024 г. оцениваемые помещения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, сданы в аренду на основании следующих договоров аренды и на следующие сроки:

№ п/п	Кадастровый номер, номер помещения	Аренда	Арендатор	Арендуемая площадь, кв.м	Срок действия договора
1	86:12:0101071:121, пом. 1002	Договор аренды № 190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	Мацкевич Елена Алексеевна (ИП)	91,5	До 28.02.2025
2	86:12:0101071:85, пом. 1003	Договор аренды № 200218 от 18.02.2020 г. и ДС № 1 от 17.05.2024	«РВБ» ООО	145,8	бессрочный
3	86:12:0101071:56, пом. 1004	Договор аренды № 210301/04-ХМ от 01.03.2021 г., ДС № 1 от 20.05.2021 г.	«БИОНИКА» ООО	129,7	До 30.09.2025 г.
4	86:12:0101071:132, пом. 1005	Договор аренды № 230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.; ДС № 1 от 01.04.2024 г., ДС № 2 от 09.07.2024 г.	Шуляк Вадим Олегович (ИП)	148,4	До 19.02.2025 г.
5	86:12:0101071:51, пом. 1006	Договор аренды № 240401/06-ХМ от 01.04.2024 г.	Хороший день ООО	130,7	До 28.02.2025 г.
6	86:12:0101071:75, пом. 1008	Договор аренды № 231101/08-ХМ от 01.11.2023	Мошкова Людмила Анатольевна (ИП)	133,8	До 31.08.2025 г.

Генеральный директор **Д.В. Сукманов**

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 222 из 232

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 223 из 232

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, происшедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Т.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 92-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 224 из 232

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 225 из 232

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 405047

Настоящий диплом выдан Черкасовой Антонине Викторовне

в том, что он(а) с 15 марта 2010 по 20 октября 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по „Оценке стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 октября 2010

удостоверяет право (соответствие квалификации) Черкасовой Антонины Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2010

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 15608

*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 226 из 232

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Маслов
фамилия
Илья Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
«06» сентября 1986 г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения
и Черкасова
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
«21» декабря 1986 г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения
заключили брак 10.08.2013
число, месяц, год (цифрами и прописью)
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа
составлена запись акта о заключении брака № 652
После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Маслов
жене Маслова
Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи «10» августа 2013 г.

М.П.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Н.С.Глебова

III-ИК № 625293

Гознак, МПФ, Москва, 2010, «Б»

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 227 из 232

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035918-1 « 07 » марта 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Масловой Антонине Викторовне

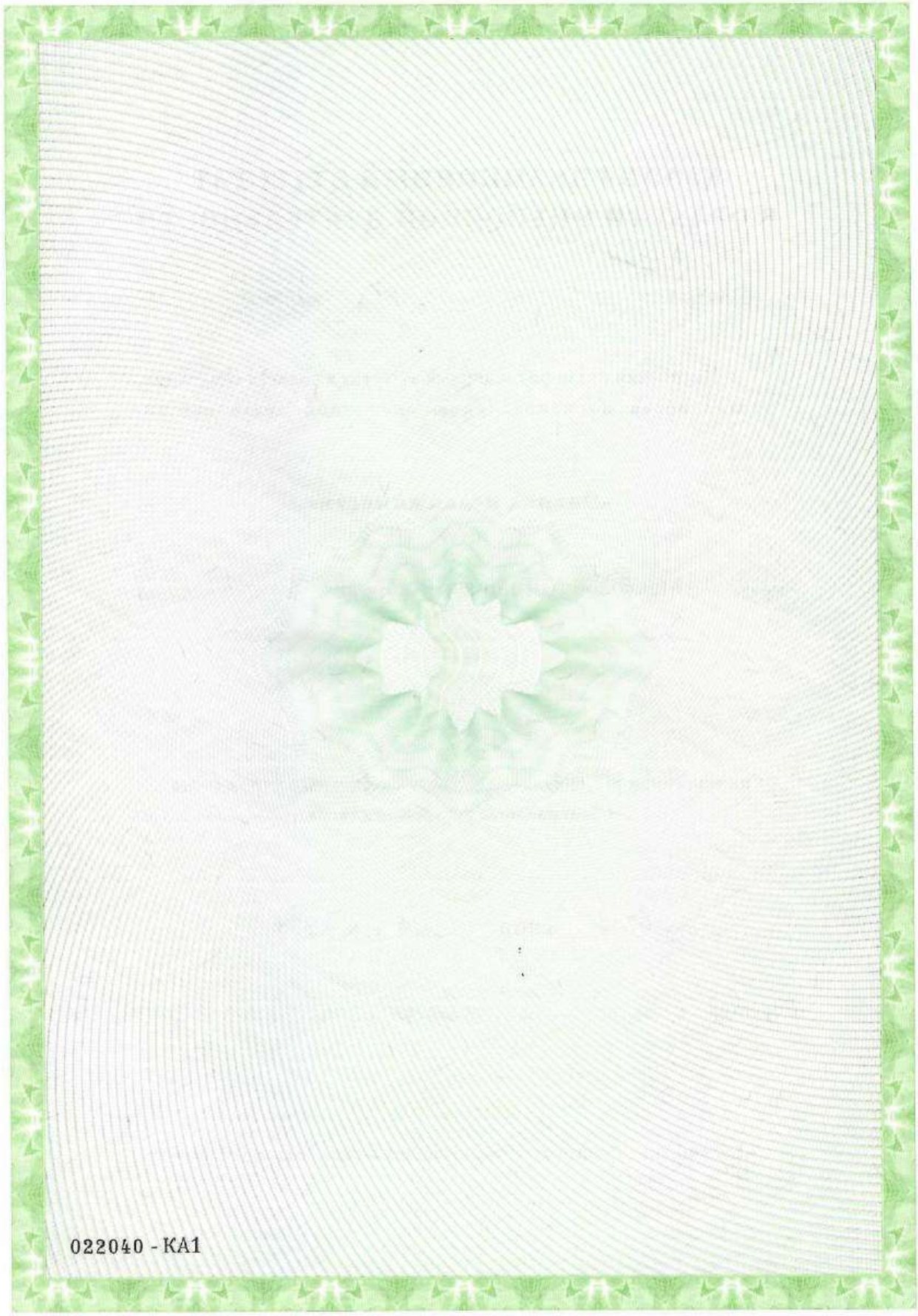
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 07 » марта 2027 г.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 228 из 232



Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 229 из 232

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №289/2024/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 289/2024/СП134/765 от 06.08.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Маслова Антонина Викторовна** (ИНН 503115313739)*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА, РУБ.:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Согласно п. 6.2 Договора*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «23» августа 2024 г. по «22» августа 2025 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

_____ *(Комарницкая М.И.)*

м.п.
«06» августа 2024г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

_____ *(Маслова А.В.)*

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb
Страница 230 из 232

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 230 (Двести тридцать) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Передан через Диадок 06.12.2024 13:06 GMT+03:00
0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb

Идентификатор документа 0349d09d-38eb-40bd-8316-c47ffa7c5adb

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Маслова Антонина Викторовна	Не приложена при подписании	02683FE300F9B0CE8F4CF78BEB15AAFB81 с 16.01.2024 16:37 по 16.01.2025 16:37 GMT+03:00	06.12.2024 13:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	06.12.2024 13:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа