

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-37140/22

справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного
по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут,
ул. Республики, д. 85

дата оценки — 03.08.2022
дата составления отчета об оценке — 03.08.2022

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
Общество с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания
«ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым
паевым инвестиционным
рентным фондом «Югра
Рентный Фонд»

Санкт-Петербург
2022

Генеральному директору

Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Югра Рентный Фонд»

Сукманову Д. В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Согласно Техническому заданию № 1 от 03.08.2022 к Договору № ЮРФ-ЛАИР об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 29.10.2020, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества в составе:

- торгового центра «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135 (далее — Объект оценки).

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

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

- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03.08.2022, округленно, без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

151 849 000 рублей

(Сто пятьдесят один миллион восемьсот сорок девять тысяч) рублей.

Попозиционные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки представлены в таблице далее.

| № п/п | Наименование | Справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|--------------------------------|---|--|
| <i>Объект оценки, в т. ч.:</i> | | 151 849 000 |
| 1 | земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135 | 30 320 000 |
| 2 | торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322 | 121 529 000 |

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

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/ Смирнов А. П. /

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Основные факты и выводы | 6 |
| 2. | Задание на оценку | 8 |
| 3. | Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике | 10 |
| 3.1. | Сведения о Заказчике оценки | 10 |
| 3.2. | Сведения об Оценщике | 10 |
| 3.3. | Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор..... | 10 |
| 3.4. | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах..... | 11 |
| 3.5. | Сведения о независимости | 11 |
| 4. | Применяемые стандарты оценки | 12 |
| 5. | Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения | 13 |
| 5.1. | Основные допущения | 13 |
| 5.2. | Особые допущения..... | 14 |
| 6. | Последовательность определения стоимости Объекта оценки | 16 |
| 7. | Описание Объекта оценки | 17 |
| 7.1. | Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 17 |
| 7.2. | Описание местоположения Объекта оценки..... | 17 |
| 7.3. | Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, а также оцениваемых правах | 25 |
| 7.4. | Количественные и качественные характеристики Объекта оценки..... | 26 |
| 7.5. | Позиционирование Объекта оценки..... | 29 |
| 7.6. | фотографии объекта оценки..... | 30 |
| 8. | Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость..... | 34 |
| 8.1. | Анализ влияния общей политической и социально—экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта..... | 34 |
| 8.2. | Определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты..... | 34 |
| 8.3. | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки..... | 35 |
| 8.4. | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 37 |
| 8.5. | Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта | 42 |
| 9. | Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки | 43 |
| 9.1. | Анализ земельного участка как условно свободного | 44 |
| 9.2. | Анализ НЭИ земельного участка с существующей застройкой..... | 46 |
| 10. | Обоснование выбора подходов к оценке | 48 |
| 10.1. | Анализ возможности применения подходов к оценке | 48 |
| 10.2. | Заключение об используемых подходах к оценке..... | 50 |
| 11. | Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке..... | 51 |

| | |
|--|-----|
| 11.1. Формирование выборки объектов-аналогов | 51 |
| 11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.... | 54 |
| 11.3. Обоснование выбора единицы сравнения..... | 55 |
| 11.4. Обоснование выбора элементов сравнения..... | 56 |
| 11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения..... | 57 |
| 11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения..... | 58 |
| 11.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода | 60 |
| 11.8. Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки..... | 62 |
| 11.9. Корректировки по первой группе элементов сравнения..... | 65 |
| 11.10. Корректировки цен по второй группе элементов сравнения | 65 |
| 11.11. Заключение о стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода..... | 68 |
| 12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке | 71 |
| 12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода | 71 |
| 12.2. Действительный валовой доход..... | 73 |
| 12.3. определение ставки капитализации | 74 |
| 12.4. Капитализация чистого операционного дохода..... | 75 |
| 12.5. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода..... | 75 |
| 13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки..... | 76 |
| 13.1. Описание процедуры согласования..... | 76 |
| 13.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки | 76 |
| 13.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки..... | 77 |
| 13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки..... | 78 |
| 14. Сертификат стоимости..... | 79 |
| 15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения..... | 80 |
| 15.1. Нормативные документы..... | 80 |
| 15.2. Методические материалы..... | 80 |
| 15.3. Источники рыночной и общей информации..... | 80 |
| Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 81 |
| Приложение 2. Источники рыночной информации..... | 132 |
| Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности..... | 137 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

| I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | | |
|--|---|-----------------------|
| Основание для проведения оценки | Оценка проводится согласно Техническому заданию № 1 от 03.08.2022 к Договору № ЮРФ-ЛАИР об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 29.10.2020, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР» | |
| II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | | |
| Объект оценки | <p>Недвижимое имущество в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> торгового центра «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322; <input type="checkbox"/> земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135 | |
| Имущественные права на Объект оценки | Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд» | |
| Цель оценки | <p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»</p> | |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений | |
| III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | | |
| Подход | Результаты оценки, полученные с применением подходов, без учета НДС и без округления, руб. | Веса при согласовании |
| Затратный | обоснован отказ (не применяется) | |
| Сравнительный | 171 432 188 | 0,5 |
| Доходный | 132 266 381 | 0,5 |

| | |
|--|-------------|
| IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | |
| Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, округленно, руб. | 151 849 000 |
| V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ | |
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. <input type="checkbox"/> Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная или иная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. <input type="checkbox"/> Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку. | |

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к ТЗ № 1 от «03» августа 2022 г.
к договору № ЮРФ-ЛАИР об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «29» октября 2020 г.

Задание на оценку

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

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

- торгового центра «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135.

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

Характеристики Объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии технического паспорта на здание от 22.09.2014 г.;
- копии кадастровой выписки № 86/201/14-280709 от 25.11.2014 г.;
- копии выписки от 19.01.2021 г.;
- копия выписки от 23.01.2021 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Югра Рентный Фонд».

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

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости Объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений.

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

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

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

9. Дата оценки. 03 августа 2022 г.

10. Срок проведения оценки. 03 августа 2022 г.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости Объектов оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ЮРФ-ЛАИР об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «29» октября 2020 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
- при расчете стоимости Объекта оценки использовать фактические данные по доходной и расходной части торгового центра (текущие ставки, уровень незагрузки, процент операционных расходов и т.д.).
- при расчете стоимости Объекта оценки в расходной части бюджета торгового центра не учитывать расходы за вознаграждение ООО «Ореол УН».
- иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор



/ Д.В. Сукманов /

От Исполнителя:

Директор



/ А. П. Смирнов /

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Реквизиты юридического лица:

Юридический адрес: 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
Фактический адрес 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
ОГРН: 1107746237147, дата присвоения — 30.03.2010

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

Таблица 2. Сведения об Оценщике

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество | Алфимова Ольга Валерьевна |
| Номер контактного телефона | +7 (812) 615-85-54 |
| Почтовый адрес | 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15 |
| Место нахождения Оценщика | 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15 |
| Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | Действительный член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный № 0443 от 15.07.2011 |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Трудовой договор №330 от 05.04.2022 г. |
| Страховой полис добровольного страхования ответственности исполнителя | Страховой полис 000 «Русское страховое общество «Евроинс» от 23.06.2022 СПб18/22/ГО-ОЦ2454299, страховая сумма 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей, срок действия с 01.07.2022 по 31.12.2023 |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022288-1 от 18.06.2021 №204 |

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

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

Место нахождения (юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15.
Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15.
ОГРН: 1027807581141.
Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.
Дата государственной регистрации: 27.11.1997.

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

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

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

В отношении Оценщика Алфимовой Ольги Валерьевны дисциплинарные меры отсутствуют и не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия.

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

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

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

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, его оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки приводится в виде величины, выраженной в рублях Российской Федерации.
4. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого

инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

5. Определение справедливой стоимости проводится из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
6. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
7. Согласно п. 11 Задания на оценку, оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.
8. Согласно п. 11 Задания на оценку, при расчете стоимости Объекта оценки использовались фактические данные по доходной и расходной части торгового центра (текущие ставки, уровень недозагрузки, процент операционных расходов и т.д.), кроме затрат на вознаграждение Ореол УН.

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

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

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

1. Задание на оценку (Приложение № 1 ТЗ № 1 от 03.08.2022 к Договору № ЮРФ-ЛАИР об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 29.10.2020).
2. Выписки из ЕГРН от 19.03.2021.
3. Выписка из ЕГРН № 99/2022/483353074 от 26.07.2022.
4. Выписка из ЕГРН № 99/2022/483153758 от 25.07.2022.
5. Кадастровая выписка здания от 25.11.2014.
6. Технический паспорт на здание по состоянию на 22.09.2014.
7. Бюджет доходов и расходов за 2021 г.

В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в разделе 2 и Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

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

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки


| Характеристика | Описание |
|---|---|
| |  |
| Площадь, кв. км | 534 801 |
| Численность населения на 01.01.2022, чел. | 1 702 240 |
| Динамика численности населения | Положительная |
| Плотность населения, чел./кв. км | 3,18 |
| Ведущие отрасли экономики | <p>Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> I — по добыче нефти; <input type="checkbox"/> I — по производству электроэнергии; <input type="checkbox"/> II — по объёму промышленного производства; <input type="checkbox"/> II — по добыче газа; <input type="checkbox"/> II — по поступлению налогов в бюджетную систему; <input type="checkbox"/> III — по объёму инвестиций в основной капитал. |
| Промышленность | <p>В отраслевой структуре промышленности доминирующее положение занимает нефтегазодобывающая отрасль, доля которой составляет 81,1 %, электроэнергетика — 6,5 %, обрабатывающие производства — 12,4 %.</p> <p>Добычу нефти и газа на территории ХМАО осуществляет 51 предприятие, 33 из которых входят в состав вертикально-интегрированных нефтяных компаний, 18 — независимых компаний. По состоянию на 2013 год, на территории округа имелось 467 месторождений углеводородного сырья, в том числе 406 нефтяных, 22 газовых и газоконденсатных, 39 нефтегазоконденсатных, нефтегазовых и газонефтяных. Наиболее крупные — Самотлорское, Фёдоровское, Мамонтовское, Приобское.</p> <p>По 9 крупным вертикально-интегрированным нефтяным компаниям: ПАО «НК «Роснефть» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» объём добычи нефти составил 99 % от общей добычи по округу.</p> <p>На территории автономного округа действуют 6 нефтеперерабатывающих и 9 газоперерабатывающих предприятий. Лидер по объёму производства светлых нефтепродуктов — Сургутский завод по стабилизации газового конденсата имени В. С. Черномырдина ООО «Газпром переработка».</p> <p>Устойчивость электроэнергетического комплекса обеспечивают: ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО «Сургутская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС», общей установленной мощностью более 12,1 ГВт.</p> <p>По итогам 2016 года энергосистема Югры выработала рекордные 92,6 миллиардов киловатт-часов.</p> <p>В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства.</p> <p>В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены</p> |

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

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

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

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

| Характеристика | Описание |
|---|--|
| Название города расположения Объекта оценки | г. Сургут |
| Общие сведения | Город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры. Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению. |

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки


| Характеристика | Описание |
|---|--|
| Расположение на карте ХМАО-Югра |  |
| Площадь, кв. км | 353,97 |
| Численность населения на 01.01.2022, чел. | 395 900 |
| Плотность населения, чел./кв.км | 1094 |
| Граничит | Территория городского округа граничит с муниципальными образованиями: Сургутский муниципальный район, городское поселение Белый Яр, городское поселение Барсово, сельское поселение Солнечный. |
| Административный центр | г. Сургут |
| Административное деление | <p>Сургут территориально разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.</p> <p>Микрорайоны: мкр. Центральный, мкр. Ж/Д, ПИКС, 1, 2, 3, 4, 5, 5А, 6, 7, 7А, 8 (администрация города), 9, 10, 11 А-Б, 12, 13, 13А, 14, 15, 15А, 16, 16А, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 35А, 39, 40, 41, 43, 44 Кварталы: кв-л 7, кв-л 8 Строящиеся микрорайоны: 20А, 30, 30А, 31, 31А, 32, 35, 37, 38, 39 (Александрия), 40, 41, 42 Посёлки, входящие в состав города: п. Медвежий угол, п. Лунный, п. Звёздный, п. ЦПКРС, п. Кедровый, п. Финский, п. Строитель, п. За ручьём, п. Пойма, п. Геолог, п. Нагорный, п. Взлётный, п. Чёрный мыс, п. СУ-4, п. Боровой, п. Снежный, п. Дорожный, п. СМП-330, п. ПСО-34, п. Зелёный, п. МО-94, п. Юность, п. Таёжный, п. Лесной. Близ города находятся посёлки: Белый Яр, Барсово, Солнечный.</p> |
| Транспорт | <p>Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень — Тобольск — Сургут — Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером.</p> <p>Также через город, как и через весь округ, проходят два из 18 основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь — Серов — Ивдель — Ханты-Мансийск — Нефтеюганск — Сургут — Нижневартовск — Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень — Сургут — Новый Уренгой — Надым — Салехард).</p> <p>В Сургуте появился автомобильный обход города — Югорский тракт. Строительство идёт постепенно, дорога обновляется новыми участками. 17 октября 2010 года открылся новый участок объездной автодороги от ул. Энгельса до ул. Югорской. Общая протяжённость трассы — 5030 м. Новые километры автомагистрали существенно разгрузили дорожную сеть в центре города.</p> <p>Также в 2000 году близ города был построен Югорский мост через реку Обь. Его протяжённость составляет 2110 метров. Он имеет один пилон высотой 149 метров и 130 вантов, прикреплённых к нему. Начало эксплуатации — 16 сентября 2000 года.</p> <p>В 2016 году завершились проектные работы по мосту через Обь в восточных окрестностях города. Это должен быть четырёхполосный мостовой переход протяжённостью 1,6 километра, а также порядка 44 километров подъездных дорог.</p> <p>Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляются от аэропорта Сургута, от автобусной площадки, в различные города, округа и области.</p> |

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

| Характеристика | Описание |
|----------------|--|
| Экономика | <p>Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе — ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка».</p> <p>Также в городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ПАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5600 МВт), принадлежит ОАО «Е.Он Россия».</p> <p>В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» — крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км².</p> <p>В Сургуте располагается ОАО «Тюменская энергосбытовая компания» — крупнейшая энергосбытовая компания — гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.</p> <p>В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» — крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслуживания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики.</p> <p>Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, хлебный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.).</p> |
| Промышленность | <p>Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4—5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.</p> <p>Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский», ЗАО «Пивоваренный завод «Сургутский». Производством и реализацией сельскохозяйственной продукции — мяса свиней и крупного рогатого скота, овощей, зелёных культур, молока, копчёных мясных продуктов — занималось муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное» (ликвидировано в период с 2011 по 2014 год). 12 февраля 1966 г. создан трест «Сургутгазстрой», старейшее в городе строительное предприятие, ставшее основным застройщиком города. Сейчас большую роль в строительстве играет предприятие промышленного и гражданского строительства «Сибпромстрой», «СеверСтрой», «Сургутстройцентр».</p> <p>Также в городе работают завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий другие предприятия</p> |

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

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

Локальное местоположение Объекта оценки, представлено на рисунке далее.

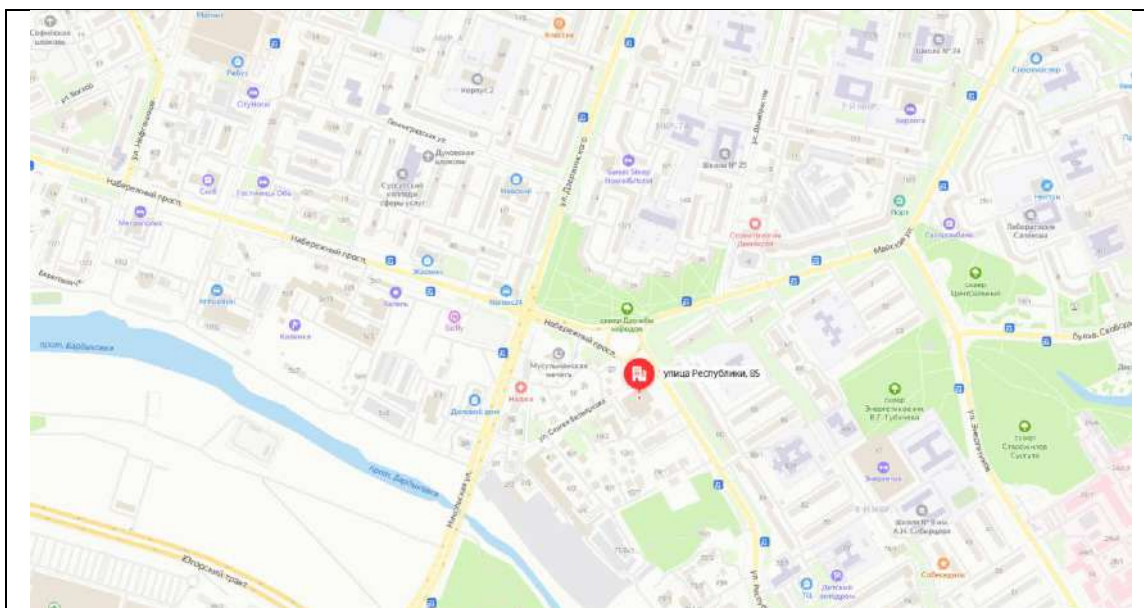


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки (обозначение Объекта оценки — )

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в центральной части города.

Квартал, в границах которого расположен Объект оценки, ограничен:

- с севера – ул. Сергея Безверхова;
- с востока – ул. Республики;
- с запада и востока – внутриквартальными проездами.

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

Общее фактическое функциональное использование территории в районе расположения Объекта оценки — смешанная застройка.

Объекты социальной инфраструктуры представлены школами, детскими садами, мечетью, учреждениями здравоохранения, расположенными на расстоянии менее 1,0 км от оцениваемого объекта.

Объекты торгово-сервисного назначения представлены торговым центром, продуктовыми магазинами, отделениями банков и почты, аптеками и так далее.

Объекты административного и офисного назначения расположены в отдельно стоящих зданиях и на первых этажах жилых домов.

Объекты торгово-сервисного назначения расположены на первых этажах зданий, представленные объектами стрит-ритэйла. В пешей доступности от Объекта оценки расположены ТЦ «Жасмин», ТЦ «Невский», ТЦ «Деловой дом», ТЦ «Спарта».

Объекты жилого назначения сконцентрированы по обеим сторонам близлежащих улиц и представлены как объектами постройки советского периода, так и современными объектами.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено далее на рисунке ниже.

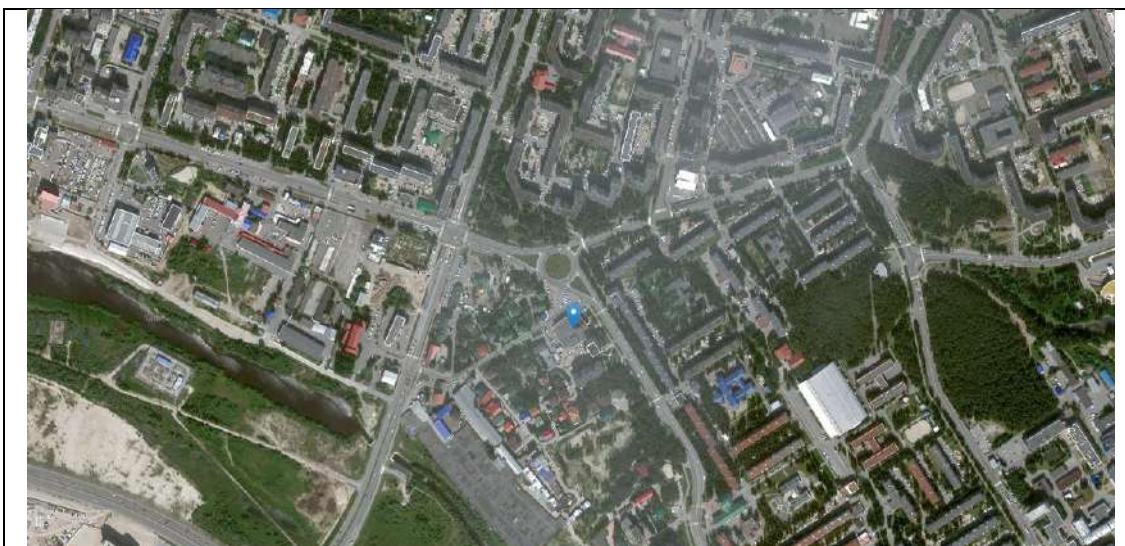


Рис. № 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (обозначен символом ).

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Ближайшая остановка городского транспорта «Улица Декабристов» расположена в пределах пешеходной доступности от Объекта оценки (порядка 0,4 км от территории расположения).

Ближайшая ж/д станция — «Сургут» (на расстоянии около 6,8 км).

Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» — на автомобиле до Объекта Оценки можно добраться без ограничений.

На основании вышесказанного транспортную доступность Объекта оценки можно охарактеризовать как «отличную».

Подъезд к Объекту оценки осуществляется с ул. Сергея Безверхова и ул. Республики. Покрытие дорожного полотна — асфальт, состояние — без существенных дефектов.

УСЛОВИЯ ПАРКОВКИ

Парковка осуществляется стихийно вдоль улиц и на территории, относящейся к оцениваемому торговому центру.

ИНТЕНСИВНОСТЬ ПЕШЕХОДНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ПОТОКОВ

Объект оценки расположен на первой линии, на пересечении улиц Сергея Безверхова и Республики. Улица Республики обладает высоким уровнем интенсивности транспортных и пешеходных потоков.

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Район расположения рассматриваемого объекта обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (горячим и холодным водоснабжением, электричеством, канализацией, отоплением).


ЗОНИРОВАНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ

На официальном сайте Администрации г. Сургута (www.admsurgut.ru) размещен Генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут.

Согласно территориальному планированию городского округа город Сургут¹ Объект оценки находится в общественно-деловой зоне (см. рис. 3).


¹ <http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya>



Рис. № 3. Расположение Объекта оценки на схеме зонирования в соответствии с правилами землепользования и застройки (Объект оценки обозначен — ).

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории города Сургута² Объект оценки находится в зоне ОД-3 - зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания (см. рис. 4).



Рис. № 4. Расположение Объекта оценки на схеме зонирования в соответствии с правилами землепользования и застройки (Объект оценки обозначен — ).

² <http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitelno-go-zonirovaniya>

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно предоставленным Выпискам из ЕГРН, правообладателем Объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд».

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно данным Выписок из ЕГРН и портала «Росреестр»³ на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, зарегистрировано ограничение (обременение) — доверительное управление. На здание, входящее в состав Объекта оценки, зарегистрированы ограничения (обременения) — аренда (в том числе, субаренда); доверительное управление.

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

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки.

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

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

³ Ссылка на интернет-источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

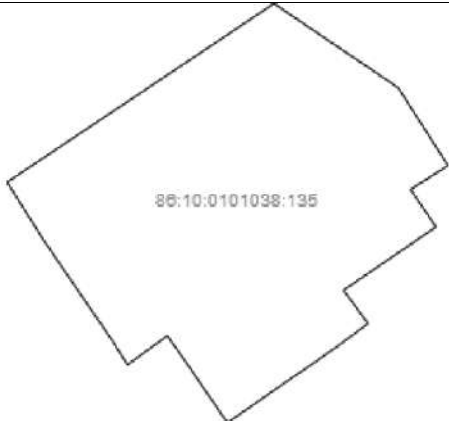
Объект оценки представляет собой здание торгового центра с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

Описание Объекта оценки составлено на основании предоставленных Заказчиком документов на Объект оценки (см. раздел 7.1), данных, размещенной на сайте «Росреестра»⁴ представлено в таблицах ниже.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Общие сведения по оцениваемому земельному участку сведены в таблицу далее.

Таблица 5. Описание земельного участка

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Адрес | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики |
| Общая площадь, кв.м | 4 545 |
| Кадастровый номер | 86:10:0101038:135 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Назначение (разрешенное использование) | Под торговый центр «Ярославна» |
| Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка, руб. (по данным Росреестра) | 36 820 953,9 (8 101,42 за 1 кв.м) |
| Текущее использование | Размещение торгового центра |
| Рельеф земельного участка | Ровный, без значительных перепадов высот |
| Форма земельного участка | Многоугольная |
| Наличие строений | Здание торгового центра |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация |
| Обременения, ограничения (по данным Росреестра) | См. п. 7.3 |
| План земельного участка |  |

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии каких-либо отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость рассматриваемого земельного участка.

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

ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЯ

Улучшение, входящее в состав Объекта оценки, представляет собой отдельно стоящее здание. На момент проведения оценки рассматриваемое недвижимое имущество используется по коммерческому назначению (торговый центр).

Общие сведения по оцениваемому зданию приведены в таблице далее.

Таблица 6. Описание здания

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Адрес | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85 |
| Тип объекта недвижимости | Здание (Нежилое здание, Торговый центр «Ярославна») |
| Назначение | Нежилое (торговое) |
| Кадастровый номер | 86:10:0101038:322 |
| Год постройки | Лит.А – 1987, Лит.А1 – 2005 |
| Группа капитальности | I |
| Общая площадь, кв.м | 5 648,1 |
| Площадь застройки земельного участка, кв.м | 2369,4 |
| Этажность здания | 4 (в том числе – цоколь) |
| Подземная этажность | 1 |
| Высота потолков, м | 2,65; 2,90; 3,30; 3,80 |
| Текущее использование | По назначению |
| Инженерная оснащенность | Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, теплоснабжение (центральные) |
| Конструктивная схема здания | Лит. А: фундамент — ж/б сваи; стены — кирпичные, обшитые фасадной плиткой; перегородки — кирпичные, гипсокартон; перекрытия — ж/б плиты; кровля — рулонная. Лит. А1: фундамент — ж/б сваи, монолитный ж/б; стены — металлический каркас, блоки из ячеистого бетона, кирпичные, обшитые керамогранитом; перегородки — гипсокартон; перекрытия — ж/б плиты; кровля — рулонная |
| Физическое состояние помещений | Хорошее |
| Уровень внутренней отделки помещений | Простая |
| Техническое состояние здания | Хорошее |
| Обременения, ограничения | См. п.7.3 |
| Планы этажей | <p style="text-align: center;">Цокольный этаж</p> |

| Показатель | Характеристика |
|------------|--|
| | <p style="text-align: center;">План 1 этажа</p>  <p style="text-align: center;">План 2 этажа</p>  <p style="text-align: center;">План 3 этажа</p>  |

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

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

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, оцениваемого недвижимого имущества представлены в разделе 7.6.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- ❑ Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:
 - торгового центра «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322;
 - земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135;
- ❑ Объект оценки расположен в Центральном районе г. Сургут;
- ❑ квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен смешанной застройкой, основные типы функционального использования территории — жилые, торгово-сервисные, общественно-деловые и социально-бытовые объекты;
- ❑ транспортная доступность оцениваемого помещения личным автомобильным и общественным транспортом — хорошая;
- ❑ состояние здания оценивается как «хорошее», состояние внутренней отделки помещений оценивается как «хорошее/ простая отделка»;
- ❑ Объект оценки расположен на «красной» линии, уровень пешеходных и транспортных потоков вблизи рассматриваемого объекта — высокий.

С учетом всех вышеприведенных фактов, Объект оценки целесообразно позиционировать в сегменте торгово-сервисной недвижимости. Дальнейшие рассуждения (анализ наиболее эффективного использования) и расчеты справедливой стоимости Объекта оценки будут проводиться с учетом данного заключения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТО № 1. Внешний вид Объекта оценки

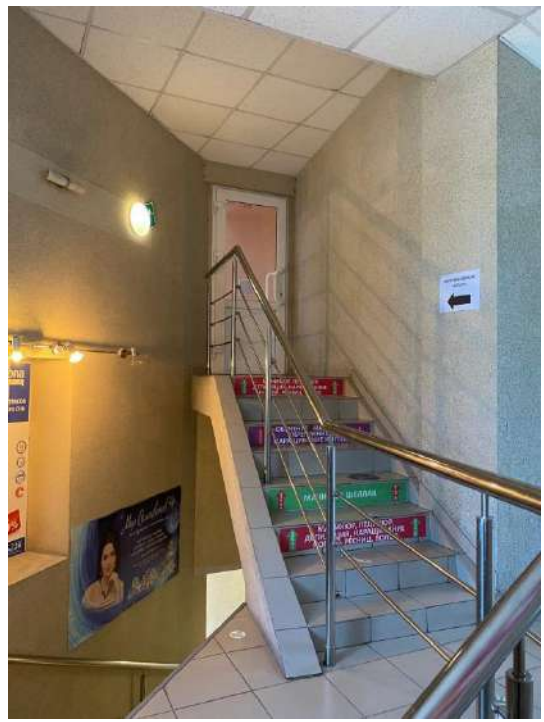


ФОТО № 2. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 3. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки

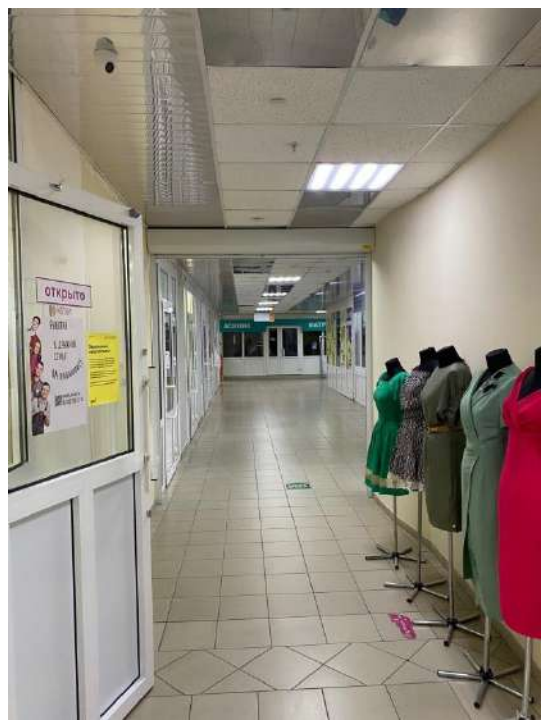


ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки

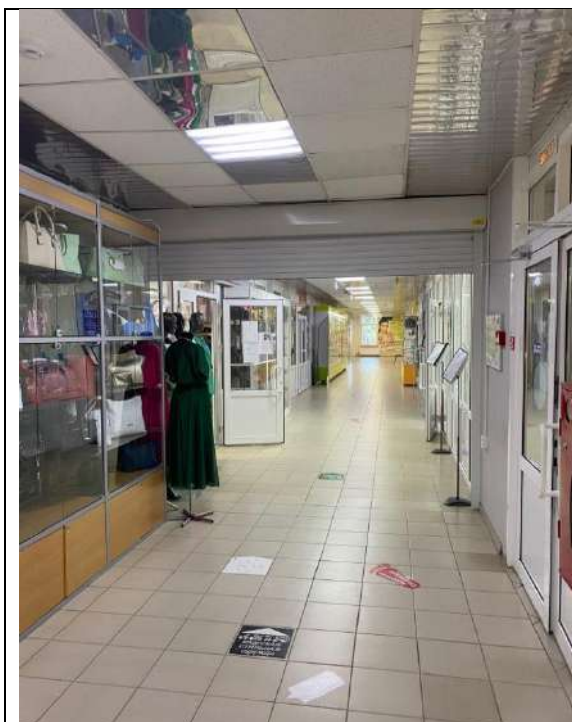


ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки
помещений Объекта оценки

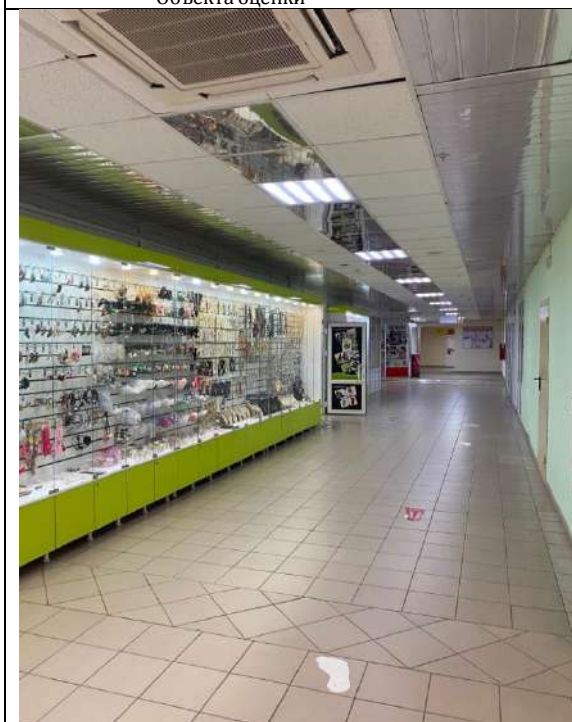


ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



ФОТО № 8. Состояние внутренней отделки
помещений Объекта оценки



ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки
помещений Объекта оценки

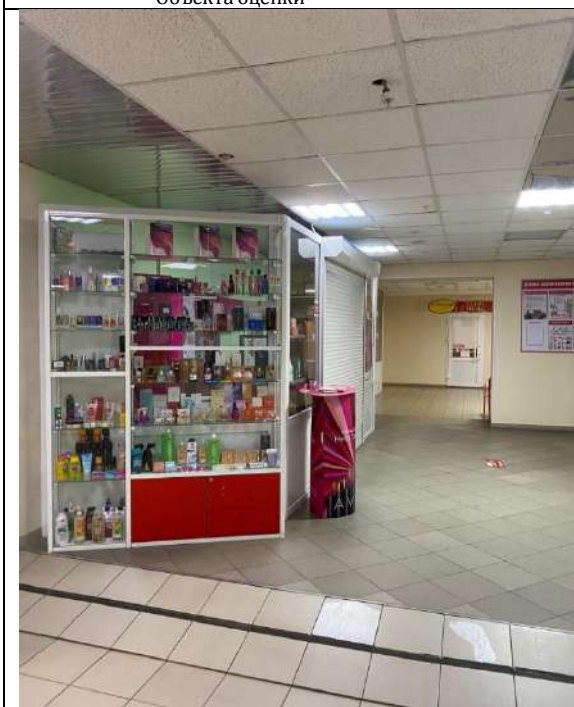


ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки
помещений Объекта оценки



ФОТО № 13.Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



ФОТО № 14.Состояние внутренней отделки
помещений Объекта оценки

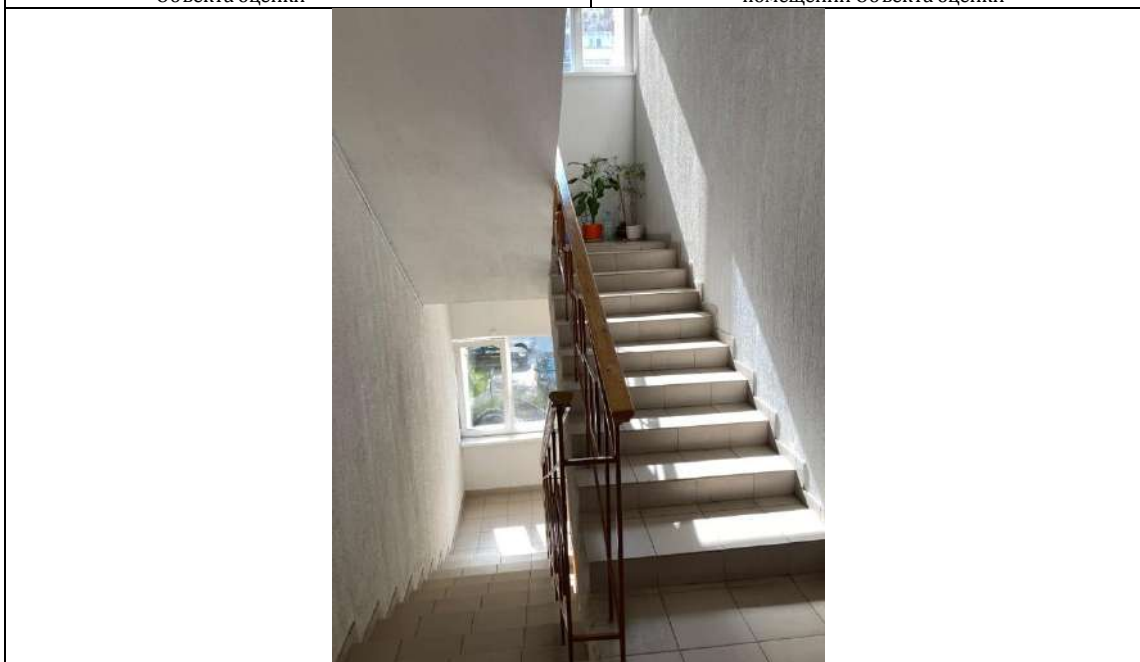


ФОТО № 15.Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки

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

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

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-МАЙ 2022 ГОДА

Таблица 7. Основные показатели социально-экономического развития РФ

| Показатель | Единица измерения | Значение |
|---------------------------------------|--|----------|
| Индекс промышленного производства | в % январь-май 2022 г. к соответствующему периоду предыдущего года | 102,8 |
| Индекс потребительских цен | | 113,9 |
| Оборот розничной торговли | | 97,9 |
| Ввод в действие жилых домов, млн кв.м | | 154,6 |
| Объем платных услуг населению | | 105,3 |
| Показатели на дату оценки: | | |
| Средняя цена за нефть Brent | долл. США/баррель | 99,8600 |
| Ключевая ставка | % | 8,00 |
| Валютные курсы по ЦБ РФ | руб./долл. США | 60,1595 |
| | руб./евро | 61,2656 |

Источники информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2022.pdf>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ ЗА ЯНВАРЬ-МАЙ 2022 ГОДА

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

| Показатель | Единица измерения | Значение |
|---|---|----------|
| Индекс промышленного производства | в % за январь-май 2022 г. к соответствующему периоду предыдущего года | 104,6 |
| Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км | | 90,0 |
| Ввод в действие жилых домов | | 134,0 |
| Оборот розничной торговли | | 96,7 |
| Объем платных услуг населению | | 108,6 |
| Индекс потребительских цен | | 108,8 |

Источник информации: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

Объект оценки представляет собой здание торгового центра с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

Анализ рынка недвижимости жилого, офисного и производственно-складского назначений не проводится, так как использование Объекта оценки по данным назначениям не будет целесообразным. Также наилучшим и эффективным использованием Объекта оценки (см. раздел 9 раздел Отчета) является торгово-сервисная функция.

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

Оценщиком было проведено исследование рынка объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, www.rosrealt.ru, www.realty.dmir.ru, www.domofond.ru, www.beboss.ru, www.theproperty.ru, www.surgut.etagi.com и другие;
- агентства недвижимости и представители собственников: АН «Этажи», тел.: +7 (932) 432-94-90, агент; тел.: +7 932 416-53-34, агент; тел.: +7 (922) 416-65-81, агент.

Сведения о сделках (предложениях) по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблицах далее.

Цены предложений объектов, наиболее сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 47 300 — 62 700 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от потенциала местоположения, площади земельного участка, относящегося к зданию, и уровня внутренней отделки.

СКИДКА НА ТОРГ

Согласно данным опроса, проведенного Комитетом по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (КОД РГУД) в рамках реализации Проекта по сбору мнений членов РГУД о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога. Было выяснено, что величина скидки на торг при продаже торговых зданий, находится в диапазоне от 0% до 40%.

Таблица 9. Предложения по продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки

| Характеристика объектов | Объекты-аналоги | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 | ОА № 5 | ОА № 6 | ОА № 7 |
| Передаваемые имущественные права на улучшения | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Передаваемые имущественные права на участок | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Условия рынка | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Тип объекта | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ |
| Назначение | торговое | торговое | торговое | торговое | торговое | торговое | торговое |
| Регион расположения | ХМАО- Югра | ХМАО- Югра | ХМАО- Югра | ХМАО- Югра | ХМАО- Югра | ХМАО- Югра | ХМАО- Югра |
| Район расположения | Северный жилой район | Центральный (мкр-н 17) | Северный промышленный район | Северный жилой район (мкр-н ПИКС) | Центральный (мкр-н 6) | Центральный (мкр-н 7) | Северный жилой район |
| Район города | спальный микрорайон высотной застройки | спальный микрорайон высотной застройки | район вокруг крупных промпредприятий | спальный микрорайон высотной застройки | спальный микрорайон высотной застройки | спальный микрорайон высотной застройки | спальный микрорайон высотной застройки |
| Местоположение | г. Сургут, ул. Аэрофлотская, д. 5а | г. Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ, 3/2 | г. Сургут, Нефтеюганское ш., 22, | г. Сургут, ул. Грибоедова, 2 | г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, 11 | г. Сургут, ул. Майская, 16 | г. Сургут, ул. Тюменский тракт, 6 |
| Ближайшее окружение | смешанная застройка | | | | | | |
| Наличие коммуникаций | все коммуникации | | | | | | |
| Общая площадь, кв.м | 4 682,5 | 950,0 | 1 000,0 | 6 341,5 | 1 512,1 | 6 735,0 | 2 222,4 |
| Расположение относительно «красных» линий | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия |
| Наличие территории под парковку | парковка - своя на 200 автомобилей | своя парковочная зона на 15 машиномест | есть парковка на 70 машиномест | закрытый паркинг | есть своя парковка перед зданием | есть парковка на 100 машиномест | есть парковка на 80 машиномест |
| Состояние внутренней отделки объекта | простая | простая | простая | улучшенная | простая | простая | улучшенная |
| Техническое состояние здания | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Этажность | 4 | 4 | цоколь, 2 | 2 | цоколь, 2 | цоколь, 5 | цоколь, 4 |
| Цена, указанная в предложении, руб. | 168 000 000 | 59 500 000 | 48 900 000 | 300 000 000 | 112 500 000 | 360 000 000 | 150 000 000 |
| Удельный показатель стоимости, руб./кв.м | 35 878 | 62 632 | 48 900 | 47 307 | 74 400 | 53 452 | 67 495 |
| Источник информации | https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/ | https://surgut.etagi.com/commerce/1944155/ | https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243859565/ | https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/ | https://surgut.etagi.com/commerce/3276509/ | https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/ | https://surgut.etagi.com/commerce/3545179/ |
| | представитель собственника, тел.: 8 (495) 150-31-31 | АН «Этажи», тел.: 8 (950) 536-23-65, Виктор | АН «Этажи», тел.: +7 932 416-53-34, агент | АН «Этажи», тел.: 8 (950) 535-77-57, Азиз | АН «Этажи», тел.: +7 950 532-34-42, Хафизова Елена | АН «Этажи», тел.: 8 (950) 534-49-86, Петр | АН «Этажи», тел.: 8 (950) 536-06-47, Антон |

Источник информации: анализ рынка коммерческой недвижимости ХМАО - Югра (г. Сургут)

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

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. СУРГУТА

Сургут является городом окружного значения и выступает в качестве центрального звена потребительского рынка автономного округа.

Город Сургут – крупный транспортный узел, через который проходят железная дорога, автомагистраль и расположены воздушный и речной порты.

Потребительский рынок сферы товаров и услуг города Сургута является одной из значимых сфер не только экономики города, но и экономики округа.

Его главные задачи - создание условий для удовлетворения спроса населения на потребительские товары и услуги, обеспечение качества и безопасности их предоставления, облегчение доступа к товарам и услугам для всех социальнодемографических групп населения.

Город Сургут по среднедушевому потреблению товаров и услуг занимает лидирующую позицию среди муниципальных образований округа. Данный фактор обусловлен интенсивным развитием инфраструктуры потребительского рынка с учётом логистических возможностей города, что способствует насыщению рынка товарами, услугами и привлечением жителей всего региона.

Количество торговых объектов и торговая площадь в городе Сургут в последние годы расширяется за счет ввода в эксплуатацию крупных торговых объектов, в каждом из которых сосредоточено значительное количество предприятий розничной торговли и сферы услуг различного формата, специализации, ценового сегмент, кроме того, в крупных объектах внедрены современные технологии продаж и обслуживания населения, они характеризуются широким ассортиментом товаров, маркетинговой политикой, контролем качества реализуемой продукции, подбором квалифицированного персонала, повышением профессиональной подготовки сотрудников, обладают более высоким уровнем доступности для маломобильных групп населения и антитеррористической защищенности.

Наряду с развитием сетевого принципа организации торгового обслуживания продолжается открытие продовольственных и непродовольственных магазинов «шаговой доступности», «у дома», магазинов на первых этажах жилых домов.

Общий объем недвижимости торгового назначения составил более 50 объектов, из них 60% сосредоточено в Центральном районе, 15% в Восточном районе.



Из общей совокупности, представленной к продаже недвижимости торгового назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к продаже недвижимости торгового назначения представлен на рынке площадью до 100 кв.м., что в процентном отношении составляет 37%; наименьший объем предложения составляют объекты площадью от 300 кв.м. до 500 кв.м. (8%)

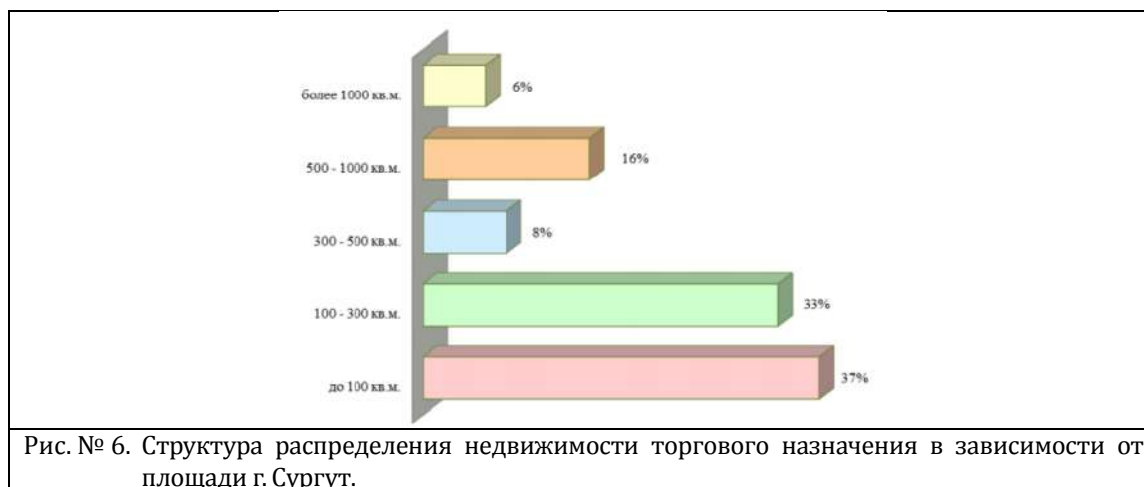


Рис. № 6. Структура распределения недвижимости торгового назначения в зависимости от площади г. Сургут.

Важным направлением развития розничной торговой сети является ее качественное улучшение. В крупных магазинах создаются условия для более широкого выбора товаров, внедряются новые методы продажи товаров, прогрессивные технологии торговых процессов с использованием современной техники, оборудования. Торговые объекты оснащаются современными видами холодильного, контрольно-кассового и торгового оборудования.

Одним из наиболее значимых моментов развития розничной торговли является изменение ее форматов, сократились торговые объекты мелкорозничной торговли, но при этом возросло число супермаркетов, торговых и торгово-развлекательных центров.

Стоит отметить, что ввиду отсутствия обязанности у хозяйствующих субъектов, занятых в сфере торговой деятельности, предоставлять сведения об используемых торговых площадях в органы местного самоуправления, около 15% торговых площадей остаются неучтенными. В основном это небольшие магазины, расположенные в многоквартирных жилых домах, вновь открывающиеся магазины в вводимых в эксплуатацию помещениях с назначением «нежилое помещение», а также магазины, находящиеся в промышленных районах города и иные объекты, перепрофилированные под торговые площади.

Заккрытие торговых объектов произошло в связи с высокой конкуренцией торговых объектов с аналогичным видом реализуемых товаров.

На сегодняшний день в городе функционирует 86 крупных торговых комплексов, в том числе 7 торгово-развлекательных центров, где посетители могут совершать покупки, проводить досуг с семьей, назначать деловые встречи.

Сургут является одним из лидеров рейтинга Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по обеспечению благоприятного инвестиционного климата. При этом повышение инвестиционной привлекательности муниципального образования остается одной из приоритетных стратегических задач.

Вторичный рынок торгово-сервисной недвижимости Сургута можно охарактеризовать как активный. На рынке представлены объекты, расположенные в различных районах городов округа. Основными ценообразующими факторами на рынке торговой недвижимости являются: местоположение (большая проходимость, первая линия, центр города), тип объекта, состояние объекта, площадь, наличие охраны, наличие парковок, удобные подъездные пути и транспортная развязка.

Большинство торговых помещений представляют собой встроенные помещения на первых этажах жилых домов. Большая часть из них расположена в Северном жилом,

Северо-Восточном жилом и Центральном районах. Данная группа помещений занимает основную долю в структуре торговых розничных площадей Сургута, на них и приходится большая часть предложения на рынке. Очень редко на продажу выставляются отдельностоящие торговые центры. Продажи функционирующих торговых центров не являются редкостью для рынка г. Сургута. Максимальная площадь выставленных на продажу торговых составляет 13 345 кв.м.

Теоретически, могут продаваться помещения в отдельных торговых центрах, где их собственниками могут являться несколько компаний или частных лиц, но, как правило, такие помещения сдаются в аренду и сделки по их купле-продаже практически не проводятся.

| Год | Торговые площади ₽/м ² | Офисы ₽/м ² | Аренда торговых площадей ₽/м ² /год | Аренда офисов ₽/м ² /год |
|------|--------------------------------------|---------------------------|---|--|
| 2020 | 95 738 | 26 833 | 9 062 | 35 045 |
| 2021 | 88 889 | 66 580 | 7 821 | 19 800 |
| 2022 | 74 264 | 52 379 | | |

Рис. № 7. Динамика средней стоимости коммерческих помещений.

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Оборот земельных участков под общественно-деловую и коммерческую застройку составляет самый низкий процент на рынке земельных участков ХМАО-Югра. Именно в этом сегменте отмечается наименьшее количество предложений и совершенных сделок. Это связано в большей мере со специализацией региона. Так почти все предложения, представленные на рынке земельных участков, предназначены для производственной деятельности. Земельные участки под общественно-деловую застройку носят единичный характер.

Также можно отметить, что в основном предложения данного сегмента представлены в Сургуте, г. Ханты-Мансийске и Нижневартовске.

Площадь предлагаемых на продажу участков от 4 соток. В основном, такие участки инженерно не обеспечены.

Основная масса из и так небольшого количества предложений — это участки в центральных частях крупных населенных пунктов. Стоимости таких участков варьируются от 1 500 руб./кв.м до 15 000 руб./кв.м в зависимости от ценообразующих факторов и социально-экономического положения самого населенного пункта.

В целом можно заметить, что на рассматриваемом подсегменте земельных участков наблюдается достаточно нестабильная ценовая ситуация.

В результате проведенного анализа Оценщик сделал вывод о том, что рынок земли под общественно-деловую и коммерческую застройку ХМАО-Югра неразвит. Проведенный анализ показал, что на дату оценки в г. Сургут нет достаточного количества предложений и сделок по продаже земельных участков, подобных оцениваемому. В связи с этим Оценщиком было принято решение о поиске объектов-аналогов на рынке других населенных пунктов ХМАО-Югра (в данном случае, в г. Нижневартовске) с последующей корректировкой на потенциал местоположения (более подробно см. в разделе 11 Отчета).

Оценщиком был осуществлен анализ данных интернет-сайтов: www.emls.ru, www.beboss.ru, www.theproperty.ru, www.avito.ru, www.restate.ru, www.bsn.ru и другие, а также проведены интервью с представителями агентств недвижимости ХМАО-Югра — АН «Квартал-Групп», тел.: +7 (982) 519-69-81, Наталья Алексеева; представитель собственника, тел. +7 (922) 403-40-76, Семен; представитель собственника, тел. +7 (346) 225-64-33, Анна.

В результате было выяснено, что цены предложений земельных участков, расположенных в ХМАО-Югра, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 4 900 – 5 600 руб./кв.м.

СКИДКА НА ТОРГ

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

Скидка на торг определялась согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости»⁵. Было выяснено, что величина скидки на торг при продаже земельных участков коммерческого назначения, находится в диапазоне от 5,5% до 14,6%.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

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

ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ТОРГОВО-СЕРВИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- местоположение — для объектов торгово-сервисного назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков;
- общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр;
- занимаемый этаж — удельный показатель цены предложения/величины арендной ставки ниже у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы). Потенциальные покупатели коммерческой недвижимости предпочитают объекты, расположенные на первых этажах. Как правило, помещения расположенные на первом этаже, имеют отдельный вход в помещение и возможность размещения рекламы;

⁵ «Справочник оценщика недвижимости – 2022», под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2 — Нижний Новгород, 2022.

- ❑ состояние внутренней отделки — состояние внутренней отделки объекта торгово-сервисного назначения оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект;
- ❑ тип входа — наиболее привлекательным для торгово-сервисной функции является отдельный вход, чем общий. Наименее ликвидны помещения, имеющие общий вход со двора с закрытой территории;
- ❑ тип окон — как правило, арендаторы и покупатели предпочитают помещения с витринными окнами, так как витринные окна позволяют размещать рекламу и товар, а также обеспечивают больше естественного света в помещении.

ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- ❑ Местоположение — для земельных участков коммерческого назначения наиболее привлекательным является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — 5-30%).
- ❑ Расположение относительно транспортных магистралей: на стоимость типового земельного участка влияет близость крупной транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения, локальное местоположение (расположение на первой линии или внутри квартала). Наиболее привлекательны для инвесторов, земельные участки, расположенные вдоль трасс, по первой линии. Стоимость земельных участков на первой линии, как правило, отличается от стоимости земельных участков, расположенных внутри квартала не более чем на 20%.
- ❑ Общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», то есть объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (вклад фактора в величину цены предложения — 5-20%).
- ❑ Инженерная оснащённость — подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями, выше на 30-40% цен предложений неоснащенных земельных участков.
- ❑ Наличие на участке строений под снос, функционально устаревших подземных коммуникаций, понижает его стоимость. Наличие на нем улучшений, занимающих малую площадь и годных к эксплуатации, или согласованного проекта строительства здания, соответствующего общей инвестиционной направленности района расположения, в значительной степени увеличивает стоимость участка (влияние фактора — 5-15%).

8.5. СНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Цены предложений объектов, наиболее сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 47 300 — 62 700 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от потенциала местоположения, площади земельного участка, относящегося к зданию, и уровня внутренней отделки.
- Скидка на торг при продаже торговых зданий, находится в диапазоне от 0% до 40%.
- Цены предложений земельных участков, расположенных в ХМАО-Югра, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 4 900 – 5 600 руб./кв.м.
- Скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку может находиться в диапазоне от 5,5% до 14,6%.
- Рынок земельных участков под общественно-деловую застройку неразвит, предложения участков с данным разрешением носят единичный характер.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

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

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- этап 1 — анализ НЭИ земельного участка как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);
- этап 2 — анализ НЭИ земельного участка с существующими улучшениями (застроенного земельного участка).

При анализе возможного использования Оценщик учитывал выводы, сделанные в разделе 7 и 8 настоящего Отчета.

9.1. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

В рамках данного пункта проводится анализ наиболее эффективного использования условно свободного земельного участка площадью 4 545 кв.м.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность застройки земельного участка диктуется такими его характеристиками, как инженерно-геологические и гидрогеологические параметры грунтов, плотность окружающей застройки, достаточность размеров участка и прочее.

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении специализированных экспертиз по оцениваемому земельному участку. В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельного участка, (других) препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и тому подобное.

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и тому подобное.

Как указывалось в разделе 7 настоящего Отчета, Объект оценки находится в зоне ОД-3 - зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания (см. рис. 4).

Основные и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства представлены в таблицах далее.

Таблица 10. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| Виды использования | Параметры разрешенного использования | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
|---|---|--|
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Рынки. Магазины. Общественное питание | Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 | |

| Виды использования | Параметры разрешённого использования | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
|---|--|--|
| Коммунальное обслуживание | Этажность – до 2 эт. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию |
| Земельные участки (территории) общего пользования | | |

Таблица 11. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

| Виды использования | Параметры разрешённого использования | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
|--|---|--|
| Деловое управление. Банковская и страховая деятельность. Бытовое обслуживание. Гостиничное обслуживание | Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 | |

Таким образом, с точки зрения юридической правомочности рассматриваемый земельный участок может быть использован под размещение объектов следующих назначений:

- для размещения торгово-сервисных объектов;
- объекты коммунального обслуживания (инженерной инфраструктур);
- социально-бытовые объекты;
- для размещения административных объектов.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАНОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию и давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет максимально эффективным, то есть и будет наиболее эффективным вариантом использования земельного участка.

При анализе вариантов использования земельного участка с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения рассматриваемого объекта, который является основным фактором, определяющим его справедливую стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного земельного участка. На потенциал местоположения объекта значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости.

Как указывалось в разделе 7, оцениваемый объект расположен в зоне смешенной застройки.

Социально-бытовые объекты

Размещение объектов социально-бытового назначения не будет финансово оправдано, так как данные объекты не являются коммерческими и не ориентированы на получение дохода.

Объекты инженерной инфраструктуры

Объекты инженерной инфраструктуры могут быть доходными, но найти для них инвестора, очень сложно. В создании таких объектов бывают заинтересованы, как правило, крупные специализирующиеся на таких объектах компании, располагающие возможностью соответствующих капиталовложений. Подобные объекты создаются под конкретного инвестора, поэтому невозможно построить модель поведения типичного инвестора, вкладывающего капитал в такие объекты. Учитывая отсутствие в районе расположения оцениваемого имущества крупных промышленных предприятий и достаточную обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры ближайших коммерческих объектов, Оценщик полагает, что размещение на рассматриваемом земельном участке объектов инженерной инфраструктуры не будет финансово оправданным.

Административные (офисные) и торгово-сервисные объекты

Для размещения торгово-сервисной и офисной недвижимости наиболее целесообразным расположением будет являться зона с высокой деловой активностью, высоким уровнем пешеходных и транспортных потоков, в том числе расположение здания на магистральной улице и так далее.

Размещение на оцениваемом земельном участке объектов офисного и торгово-сервисного назначения является оправданным, поскольку рассматриваемый земельный участок расположен в зоне смешанной застройки, вблизи транспортной магистрали, где наблюдается высокая интенсивность пешеходных и транспортных потоков.

Принимая во внимание вышеперечисленные факты, Оценщик предположил, что физически осуществимо, юридически правомочно, финансово оправданно и максимально эффективно использование оцениваемого земельного участка для строительства торгово-сервисных объектов.

Принимая во внимание вышеперечисленные факты, Оценщик предположил, что физически осуществимо, юридически правомочно, финансово оправданно и максимально эффективно использование оцениваемого земельного участка для размещения торговых объектов.

9.2. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

В соответствии с п. 16 ФСО №7. Для Объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объект капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка с существующими улучшениями, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объектов:

- 1) Снос строений.
- 2) Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас.
- 3) Реконструкция или обновление.

По данным Заказчика и данным технического паспорта, Оценщик пришел к выводу, что состояние основных конструкций (фундаменты, стены и перекрытия) и короткоживущих технических элементов оцениваемого объекта можно охарактеризовать как хорошее. В данном случае, снос расположенного на участке объекта не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные конструкционные и экономические возможности.

Объект недвижимости используется собственником в качестве недвижимости торгового назначения, пригоден к эксплуатации, не требует обновления или реконструкции.

Таким образом, единственным правомочным, максимально продуктивным и финансово целесообразным вариантом использования здания, является продолжение их текущего использования в качестве объекта торгового назначения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В дальнейших расчетах, при определении справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщиком был выбран вариант наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгового назначения.

10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

Джек Фридман и Николас Ордуэй в книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» (Дело Лтд., 1995 — 480 с.) рекомендуют отказываться от применения затратного подхода, когда возраст здания превышает 10 лет. Оцениваемый объект 1987 и 2005 годов постройки.

Более того, в данном случае сегмент рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, достаточно развит, Оценщику удалось найти информацию по объектам-аналогам для реализации сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение не использовать затратный подход к определению справедливой стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

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

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

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

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

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

Более подробно описание расчета стоимости в рамках сравнительного подхода и обоснование выбора методов представлено в разделе 11 Отчета.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Согласно п. 11 Задания на оценку, при расчете стоимости Объекта оценки использовать фактические данные по доходной и расходной части торгового центра (текущие ставки, уровень недозагрузки, процент операционных расходов и т.д.), кроме затрат на вознаграждение Ореол УН.

Оцениваемое недвижимое имущество пригодно к эксплуатации по наиболее эффективному варианту использования без существенных дополнительных затрат. Поэтому в данном случае расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится методом капитализации по расчетным моделям.

10.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определяется в рамках сравнительного и доходного подхода к оценке с последующим согласованием результатов.

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

11.1. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫБОРКИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В настоящем Отчете оценивается здание торгового центра с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

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

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В данном случае оценке подлежит право собственности на здание и земельный участок.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации о продаже сопоставимых с оцениваемым объектов: интернет-порталы недвижимости <https://www.avito.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://irr.ru/>, <https://surgut.cian.ru/>, <http://tvoyadres.ru/> и др.

Оценщиком была проведена работа по отбору объектов-аналогов для рассматриваемого объекта.

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

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

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

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

- оцениваемое недвижимое имущество расположено в г. Сургут ХМАО-Югра и представляет собой отдельно стоящее здание торгового центра;
- ближайшее окружение объекта — смешанная застройка;
- транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным и общественным транспортом — хорошая;
- по состоянию на дату оценки здание находится в хорошем техническом состоянии, состояние внутренней отделки помещений — хорошее.

Основными критериями отбора служили тип объекта (отдельно стоящее здание торгового назначения), местоположение (г. Сургут).

В результате в качестве аналогов было отобрано 3 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

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

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

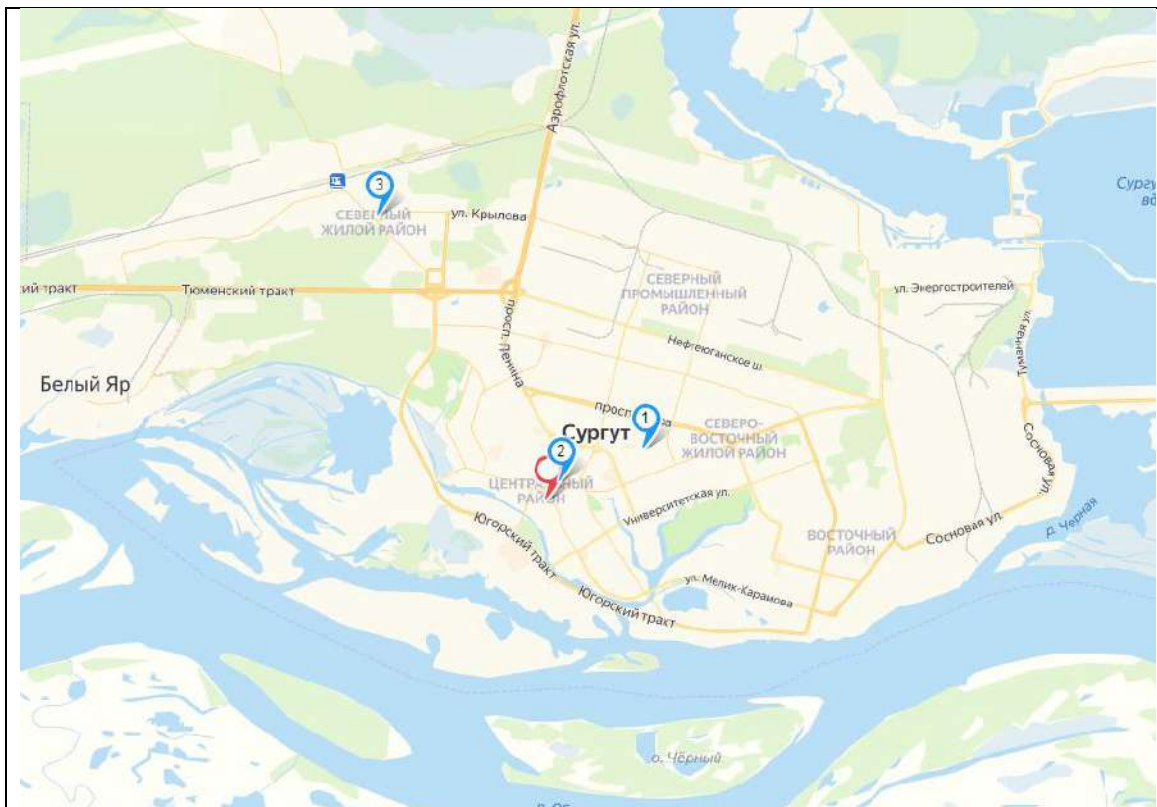


Рис. № 8. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

Таблица 12. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

| Характеристика объектов | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 |
| Передаваемые имущественные права на улучшения | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Передаваемые имущественные права на участок | аренда | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Условия рынка | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Тип объекта | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ |
| Назначение | торговое | торговое | торговое | торговое |
| Регион расположения | ХМАО-Югра | ХМАО-Югра | ХМАО-Югра | ХМАО-Югра |
| Район расположения | Центральный | Центральный (мкр-н 17) | Центральный (мкр-н 7) | Северный жилой район (мкр-н ПИКС) |
| Район города | центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка | центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка | центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка | многоквартирная жилая застройка |
| Местоположение | г. Сургут, ул. Республики, д. 85 | г. Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ, 3/2 | г. Сургут, 7 мкр, ул. Майская, 16 | г. Сургут, ул. Грибоедова, 2 |
| Ближайшее окружение | смешанная застройка | смешанная застройка | смешанная застройка | смешанная застройка |
| Наличие коммуникаций | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Общая площадь, кв.м | 5 648,1 | 950,0 | 6 735,0 | 6 341,5 |
| Линия расположения | расположен на первой линии | расположен на второй линии | расположен на первой линии | расположен на первой линии |
| Наличие территории под парковку | есть | есть | есть | есть |
| Состояние внутренней отделки объекта | простая | простая | простая | простая |
| Год постройки | Лит.А 1987, Лит.А1 2005 | 2009 | 2020 | 2006 |
| Техническое состояние здания | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком |
| Этажность | 4 (3+цоколь) | 4 | 6 (5+цоколь) | 2 |
| Площадь земельного участка | 4 545,0 | 950,0 | 2 641,0 | 4 857,0 |
| Площадь застройки | 2 369,4 | 287,4 | 1 290,2 | 3 644,5 |
| Коэффициент застройки земельного участка, % | 52% | 30% | 49% | 75% |
| Цена, указанная в предложении, руб. | - | 59 500 000 | 320 000 000 | 300 000 000 |
| Удельный показатель стоимости, руб./кв.м | - | 62 632 | 47 513 | 47 307 |
| Источник информации | - | https://surgut.cian.ru/sale/commercial/267446073/ | https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/ | https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243860073/ |
| | | АН «Этажи», тел.: +7 932 432-94-90, агент | АН «Этажи», тел.: +7 932 416-53-34, агент | АН «Этажи», тел.: +7 922 416-65-81 |

Источник информации: анализ рынка коммерческой недвижимости ХМАО-Югра (г. Сургут)

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Учитывая объем доступных рыночных данных (3 объекта) регрессионные методы в данном случае не применимы. Качественные методы не использовались в виду их субъективности.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

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

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

- где C_{OA} — скорректированная цена объекта-аналога после всех корректировок второй группы элементов сравнения;
 C_I — скорректированная по первой группе элементов сравнения цена объекта-аналога;
 k_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

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

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

- где C — стоимость оцениваемого объекта по итогам сравнительного подхода;
 q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 C_{OAj} — скорректированная стоимость j -го объекта-аналога;

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

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

- где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 N — количество объектов-аналогов;
 j — порядковый номер объекта-аналога;
 A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

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

Таким образом, чем меньше изменилась первоначальная стоимость аналога в процессе корректировки, тем более достоверна его скорректированная стоимость, тем больший весовой коэффициент присваивается данному аналогу.

В случае, когда сумма корректировок равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль. Таким образом, формула будет иметь следующий вид:

$$q_j = \frac{1}{(A_j + 1)} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{(A_j + 1)}$$

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже встроенных нежилых помещений участники рынка оперируют прежде всего удельными

показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка.

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

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

11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования Объекта оценки в качестве торгового объекта, и информации, полученной по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Сургут (см. раздел 8 Отчета), а также сопоставления характеристик Объекта оценки и объектов-аналогов. В результате в расчете были учтены следующие элементы сравнения.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- местонахождение в пределах города;
- общая площадь;
- линия расположения;
- техническое состояние здания.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине справедливой стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставались до даты оценки. Дата оценки — 03.08.2022. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

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

Величина скидки на торг определялась согласно данным опроса, проведенного комитетом по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (далее – КОД РГУД) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога.⁶ Учитывая состояние рынка коммерческой недвижимости, Оценщик счел верным данному объекту присвоить поправочный коэффициент на уровне максимального значения нижней границы представленного интервала - 20%.

| Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), % | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|------|--------|---------|---------------------------|------|--------|---------|----------------------------|---------------|
| Сегменты | Нижняя граница интервала | | | | Верхняя граница интервала | | | | Среднее значение интервала | на 30.06.2019 |
| | МИН | МАКС | СРЗНАЧ | МЕДИАНА | МИН | МАКС | СРЗНАЧ | МЕДИАНА | СРЗНАЧ | МЕДИАНА |
| Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ | 0% | 20% | 11% | 11% | 15% | 40% | 24% | 25% | 17% | 19% |

Рис. № 9. Скидка на торг при продаже.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 20,0% в сторону уменьшения.

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

Таблица 13. Корректировки по первой группе элементов сравнения

| Наименование корректировок | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|---------------|-----------------|-------------|-------------|
| | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 |
| Удельный показатель стоимости, руб./кв.м | - | 62 632 | 47 513 | 47 307 |
| Условия рынка | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | - | -20,0% | -20,0% | -20,0% |
| Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м | - | 50 105 | 38 010 | 37 846 |

Источник информации: расчеты Оценщика

⁶https://rgud.ru/documents/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0_30.06.2019.pdf

11.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

Корректировка на местонахождение в пределах города проводилась согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости»⁷. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

| Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| исторический центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| центры деловой активности | 0,91 | 0,88 | 0,93 |
| многоквартирная жилая застройка | 0,82 | 0,78 | 0,86 |
| среднеэтажная жилая застройка | 0,80 | 0,76 | 0,83 |
| зона автомагистралей | 0,74 | 0,70 | 0,78 |
| окраины промзоны | 0,69 | 0,63 | 0,75 |

Рис. № 10. Поправочные коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где K_{II} — размер корректировки;
 C_{OO} — значение коэффициента корректировки для рассматриваемого объекта;
 C_{OA} — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Местонахождение Объекта оценки в пределах города – центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка, также как и у объектов-аналогов №№1,2, Оценщик счел верным использовать среднее значение представленного интервала в размере 0,88 (нижнее значение диапазона «центры деловой активности»).

Местонахождение объекта-аналога №3 в пределах города – многоквартирная жилая застройка, Оценщик счел верным использовать среднее значение представленного интервала в размере 0,82 (среднее значение диапазона многоквартирная жилая застройка).

Таким образом, цена предложения объекта-аналога №3 была скорректирована на 7,3% в сторону увеличения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

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

По данным «Справочника Оценщика недвижимости»⁸ существует зависимость удельного показателя рыночной стоимости 1 кв.м от площади. Данная зависимость представлена на рисунке далее.

⁷ «Справочник оценщика недвижимости – 2021». Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, 2021.

⁸ «Справочник оценщика недвижимости – 2021». Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, 2021.

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

$$y = 1,4742x^{-0,112}$$

где y — поправочный коэффициент;
 x — площадь объекта.

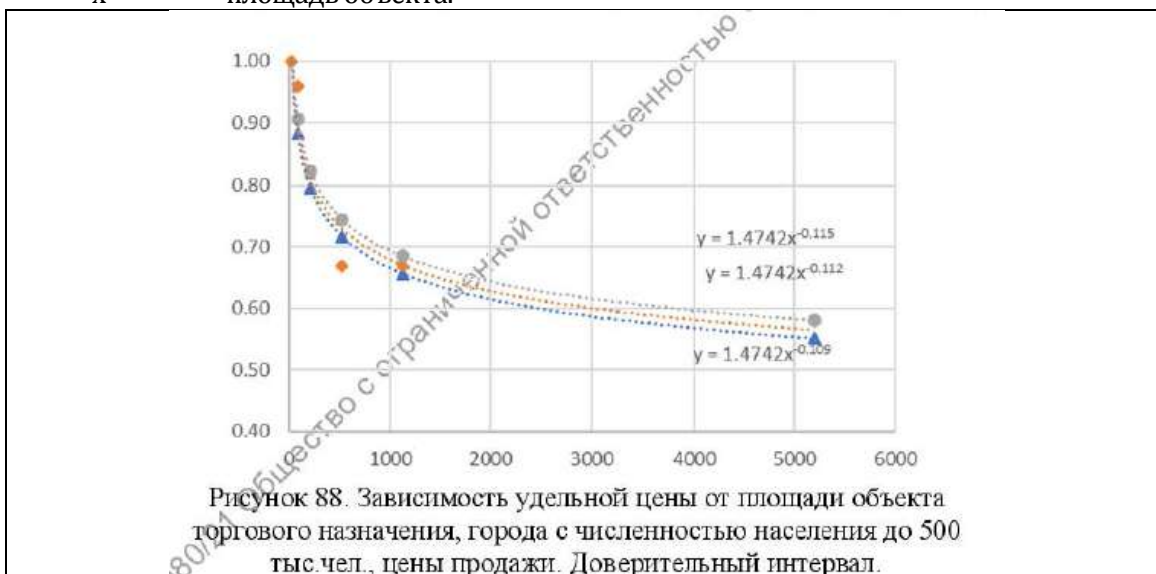


Рисунок 88. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. № 11. Зависимость удельной цены от площади.

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога №1 была скорректирована на 18,10% в сторону уменьшения, объекта-аналога №2 была скорректирована на 1,99% в сторону увеличения, объекта-аналога №3 на 1,31% в сторону увеличения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИНИЮ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на линию расположения проводилась по данным «Справочника Оценщика недвижимости»⁹. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,90 | 0,87 | 0,93 |

Рис. № 12. Поправочные коэффициенты для корректировки на линию расположения.

Величина корректировки определялась на основании ранее приведенной формулы.

Объект оценки расположен на первой линии, как и объекты-аналоги №№ 2,3.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 7,5% в сторону увеличения, поскольку объект-аналог расположен на второй линии.

КОРРЕКТИРОВКА НА ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ

Величина корректировки была определена на основании информационно-аналитического портала «Статриелт»¹⁰.

⁹ «Справочник оценщика недвижимости – 2021». Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, 2021.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

| № | Общая оценка состояния | Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Отличное современное востребованное рынком | Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | | | 1,00 |
| 2 | Хорошее современное востребованное рынком | Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | 0,88 | 0,94 | 0,91 |
| 3 | Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием | 0,63 | 0,85 | 0,73 |
| 4 | Условно-удовлетворительное | Малопригодное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Неудовлетворительная конструкция всего здания | 0,37 | 0,57 | 0,46 |

Рис. № 13. Поправочные коэффициенты на техническое состояние здания.

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

Год постройки Объекта оценки – лит.А – 1987 г., лит.А1 – 2005 г., Оценщик счел верным использовать среднее значение между средним значением диапазона «хорошее современное востребованное рынком» и средним значением диапазона «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое» - 0,82 $(=(0,91+0,73)/2)$.

Год постройки объекта-аналога №1 – 2009 г., объекта-аналога №3 – 2006 г., Оценщик счел верным использовать среднее значение диапазона «хорошее современное востребованное рынком» - 0,91. Год постройки объекта-аналога №2 – 2020 г., Оценщик счел верным использовать среднее значение диапазона «отличное современное востребованное рынком» - 1,00.

Таким образом, цена предложения объектов-аналогов №№ 1,3 была скорректирована на 9,9% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога №2 была скорректирована на 18,0% в сторону уменьшения.

Итоговое значение удельной цены 1 кв.м оцениваемого объекта было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения. Весовой коэффициент рассчитывался обратно пропорционально сумме валовой коррекции.

При этом, при определении величины справедливой стоимости Объекта оценки, абсолютная валовая коррекция по объекту-аналогу №1 составила более 30%, однако, ввиду обоснованности применяемых корректировок и незначительной величины относительной валовой коррекции объекта-аналога, относительно полученной справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщик счел корректным использовать данный объект при расчете справедливой стоимости.

Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого объекта представлено в таблице далее в конце текущего раздела.

11.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03.08.2022 без учета округления и без учета НДС составляет:

171 432 188 рублей

(Сто семьдесят один миллион четыреста тридцать две тысячи сто восемьдесят восемь) рублей.

¹⁰<https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2878-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Таблица 14. Корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки

| Наименование корректировок | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|---|---|---|---|
| | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 |
| Район города | центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка | центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка | центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка | многоквартирная жилая застройка |
| Поправочный коэффициент | 0,88 | 0,88 | 0,88 | 0,82 |
| Корректировка, % | - | 0,0% | 0,0% | 7,3% |
| Общая площадь, кв.м | 5 648,1 | 950,0 | 6 735,0 | 6 341,5 |
| Поправочный коэффициент | 0,560 | 0,684 | 0,549 | 0,553 |
| Корректировка, % | - | -18,10% | 1,99% | 1,31% |
| Линия расположения | расположен на первой линии | расположен на второй линии | расположен на первой линии | расположен на первой линии |
| Поправочный коэффициент | 1,00 | 0,93 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | - | 7,5% | 0,0% | 0,0% |
| Коэффициент застройки земельного участка, % | 52% | 30% | 49% | 75% |
| Корректировка, % | - | -2,5% | -2,5% | 0,0% |
| Техническое состояние здания | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком |
| Поправочный коэффициент | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка, % | - | -9,9% | -18,0% | -9,9% |
| Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, % | - | -23,0% | -18,5% | -1,3% |
| Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м | - | -11 505 | -7 035 | -480 |
| Скорректированный удельный показатель рыночная стоимость, руб./кв.м | - | 38 600 | 30 975 | 37 366 |
| Абсолютная валовая коррекция | - | 38,0% | 22,5% | 18,5% |
| Относительная валовая коррекция | - | 9,2% | 12,4% | 5,7% |
| Весовой коэффициент | - | 21,1% | 35,6% | 43,3% |
| Стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м | | | | 35 349 |
| Стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб. | | | | 199 654 687 |
| Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, без учета НДС, руб. ¹¹ | | | | 30 319 695 |
| Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом округления, без учета НДС, руб. | | | | 171 432 188 |

Источник информации: расчеты Оценщика

¹¹ Определение рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки, представлено в разделе 11.8 настоящего Отчета

11.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном случае определяется стоимость права собственности земельного участка площадью 4 545 кв.м, входящего в состав Объекта оценки. Расчет проведен в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р.

Расчет земельного участка проводится как условно свободного от существующей застройки.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, оценка может проводиться с использованием следующих подходов и методов:

1. в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
2. в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход к оценке земельных участков не применяется, его элементы используются в методах выделения, остатка и предполагаемого использования в части расчета затрат на строительство и стоимости улучшений земельного участка.

Из двух оставшихся подходов (сравнительный и доходный), наибольшей достоверностью обладает сравнительный подход, так как содержит наименьшее количество допущений. Таким образом, в рамках Отчета стоимость оцениваемого земельного участка определялась в рамках сравнительного подхода.

Для применения сравнительного подхода на первом этапе было проведено маркетинговое исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений объектов, максимально сопоставимых с оцениваемым земельным участком. В ходе анализа предложений Оценщиком было найдено достаточное количество земельных участков, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам.

Алгоритм расчета справедливой стоимости права собственности земельного участка проводился аналогично вышеприведенному расчету Объекта оценки. Далее представлены только те факторы, по которым выявлены отличия.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Оценщиком был проведен анализ открытых источников информации (сайты компаний и агентств недвижимости, представители собственников): АН «Квартал-Групп», тел.: +7 (982) 519-69-81, Наталья Алексеева; представитель собственника, тел. +7 (922) 403-40-76, Семен; представитель собственника, тел. +7 (346) 225-64-33, Анна, а также сайты частных бесплатных объявлений www.emls.ru, www.avito.ru, www.theproperty.ru, www.cian.ru, www.restate.ru и так далее.

Потенциал использования оцениваемого земельного участка, определенный в разделе 9 настоящего Отчета, предполагает коммерческое назначение (под деловую застройку). Таким образом, в качестве аналогов для рассматриваемого участка целесообразно выбирать земельные участки с аналогичным потенциалом использования.

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

- ❑ оцениваемое недвижимое имущество расположено в г. Сургут ХМАО-Югра;
- ❑ рассматриваемый земельный участок относится к категории земель — земли населенных пунктов с разрешенным использованием — под торговый центр «Ярославна»;
- ❑ по состоянию на дату оценки на оцениваемом земельном участке расположено здание, используемое в качестве торгового центра;
- ❑ квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен преимущественно объектами жилого, торгово-сервисного и социально-бытового назначения;
- ❑ транспортная доступность Объекта оценки характеризуется как «хорошая».

Критериями выбора объектов-аналогов послужили местоположение, тип объекта — земельный участок, окружение (смешанная застройка), категория (земли населенных пунктов) и вид разрешенного использования (под общественно-деловую застройку).

Информация об отобранных объектах-аналогах представлена в таблице далее в конце текущего раздела, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения справедливой стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Расположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка представлено на рисунке ниже.

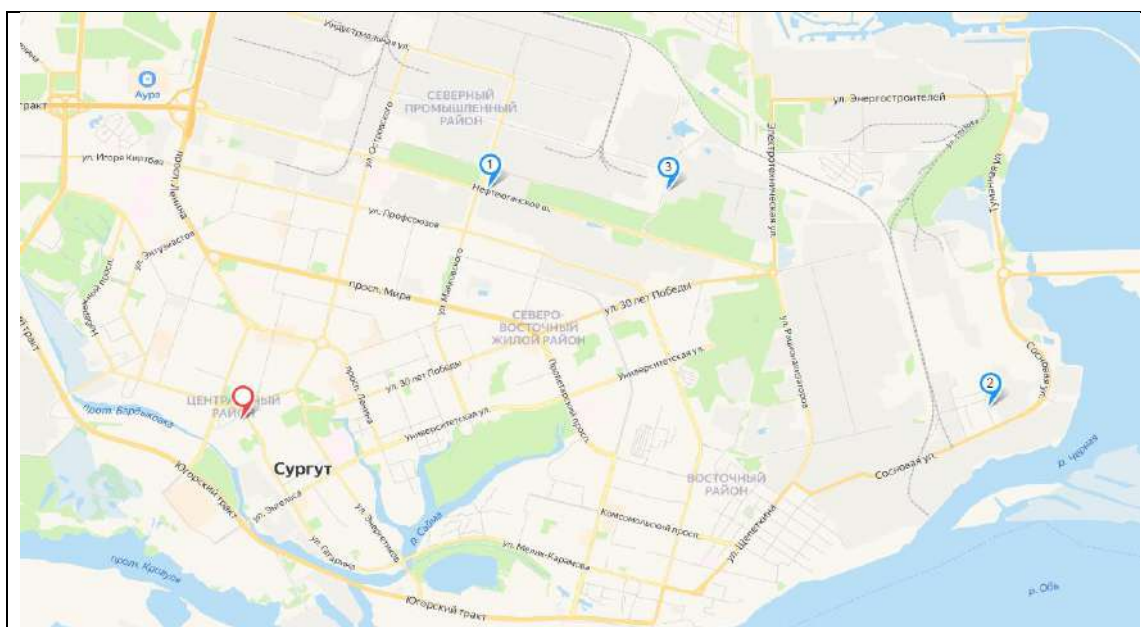


Рис. № 14. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов (оцениваемый земельный участок обозначен красным флажком; объекты-аналоги обозначены синим)

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

Так как объекты-аналоги отличаются по общей площади, в качестве единицы сравнения используется цена 1 кв.м общей площади земельных участков. Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что они не отражают рыночного ценообразования.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

Выбор прочих элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в разделе 7 настоящего Отчета, и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого земельного участка и подобранных объектов-аналогов.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- местонахождение в пределах города;
- общая площадь земельного участка;
- наличие инженерных коммуникаций;
- линия расположения.

11.9. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в абсолютной величине или в процентах от исходной цены предложения объектов-аналогов.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине справедливой стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 03.08.2022. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

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

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости»¹² скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку может находиться в диапазоне от 5,5% до 14,6%.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую) | 10,1% | 5,5% | 14,6% |

Рис. № 15. Значение скидки на торг.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 14,6% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения для оцениваемого земельного участка представлены в таблице далее в конце текущего раздела.

11.10. КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

Корректировка на местонахождение в пределах города проводилась согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости»¹³. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

| Под коммерческую застройку | | | |
|---------------------------------|------|------|------|
| Центр города | 1,00 | | |
| Центры деловой активности | 0,88 | 0,81 | 0,95 |
| Зоны автомагистралей | 0,77 | 0,69 | 0,84 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,69 | 0,62 | 0,77 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,76 | 0,69 | 0,83 |
| Окраины города, промзоны | 0,64 | 0,56 | 0,73 |

Рис. № 16. Поправочные коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города.

¹² «Справочник оценщика недвижимости - 2022», под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2 — Нижний Новгород, 2022.

¹³ «Справочник оценщика недвижимости - 2022», под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2 — Нижний Новгород, 2022.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где K_{II} — размер корректировки на численность населения;
 C_{OO} — значение коэффициента корректировки для Объекта оценки;
 C_{OA} — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Местонахождение оцениваемого земельного участка в пределах города – центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка, Оценщик счел верным использовать нижнее значение представленного интервала «центры деловой активности» в размере 0,81. Объекты-аналоги №№1-3 расположены в промзонах. Учитывая расположение Объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик счел верным использовать верхнее значение представленного интервала «окраины города, промзоны» в размере 0,73.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 11,0% в сторону увеличения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости»¹⁴, существует зависимость удельного показателя стоимости 1 кв.м от площади. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

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

$$y = 1,21x^{-0,12}$$

где y — поправочный коэффициент;
 x — площадь объекта.



Рис. № 17. Зависимость удельной цены от площади (доверительный интервал)

¹⁴«Справочник оценщика недвижимости – 2022», под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2 — Нижний Новгород, 2022.

Величина корректировки рассчитывалась по приведенной ранее формуле.

Таким образом, цена предложения для объекта-аналога № 1 была скорректирована на 20,7% в сторону увеличения, для объекта-аналога № 2 цена предложения была скорректирована на 13,0% в сторону увеличения, для объекта-аналога № 3 цена предложения была скорректирована на 13,1% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ИНЖЕНЕРНУЮ ОСНАЩЕННОСТЬ

Подведение инженерных коммуникаций (водоснабжение, канализация, электроосвещение, теплоснабжение, газоснабжение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений. Соответственно, цены предложений земельных участков, у которых коммуникации подключены, выше цен предложений объектов, у которых коммуникации расположены по границе земельного участка, требуют подключения или восстановления.

Корректировка на наличие коммуникаций определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»¹⁵. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций | | | |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,07 | 1,17 | 1,11 |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,02 | 1,12 | 1,06 |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,03 | 1,13 | 1,07 |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,08 | 1,27 | 1,16 |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,05 | 1,18 | 1,10 |

Рис. № 18. Поправочные коэффициенты на наличие коммуникаций.

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общий поправочный коэффициент определялся произведением соответствующих коэффициентов.

По данным справочника обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником. Таким образом, наличие оплаченных технических условий принимается частично (на 50%) сопоставимым уже имеющимся на участке коммуникациям.

Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций определялась по формуле, приведенной ранее.

У оцениваемого земельного участка имеется весь набор коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение и канализация, центральное теплоснабжение.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога №1 была скорректирована на 13,3% в сторону увеличения, поскольку у него имеются технические условия (ТУ) на электроснабжение и газоснабжение, а также локальная канализация. Цена предложения объектов-аналогов №№2,3 была скорректирована на 33,5% в сторону увеличения, поскольку у них коммуникации проходят по границе земельного участка.

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИНИЮ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на линию расположения определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»¹⁶. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

| № | Земельный участок (категории, разрешенного использования) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения | 0,80 | 0,95 | 0,87 |

Рис. № 19. Поправочные коэффициенты на наличие коммуникаций.

Величина корректировки рассчитывалась по приведенной ранее формуле.

Оцениваемый земельный участок расположен на первой линии, как и объект-аналог №1. Объекты-аналоги №№2,3 расположены на второй линии, учитывая расположение Объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик счел верным использовать верхнее значение представленного интервала в размере – 0,95.

Таким образом, цена предложения для объектов-аналогов №№ 2,3 была скорректирована на 5,26% в сторону увеличения.

Итоговое значение удельной цены 1 кв.м оцениваемого земельного участка было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения.

При этом, при определении величины стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, абсолютная валовая коррекция по всем объектам-аналогам составила более 30%, однако, ввиду обоснованности применяемых корректировок и незначительной величины относительной валовой коррекции объектов-аналогов относительно полученной стоимости оцениваемого земельного участка, Оценщик счел корректным использовать данные объекты при расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка.

Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого земельного участка представлено в таблице далее в конце текущего раздела.

11.11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, полученной с использованием сравнительного подхода, на дату оценки 03.08.2022 составляет:

30 319 695 рублей¹⁷

(Тридцать миллионов триста девятнадцать тысяч шестьсот девяносто пять рублей).

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

¹⁷ В соответствии со статьей 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС (НК, ст. 146, п. 2.6).

Таблица 15. Характеристика объектов аналогов и земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

| Характеристики объектов | Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки | Объекты-аналоги | | |
|------------------------------------|---|---|---|---|
| | | №1 | №2 | №3 |
| Передаваемые имущественные права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Условия рынка | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Регион | ХМАО-Югра | ХМАО-Югра | ХМАО-Югра | ХМАО-Югра |
| Местоположение | г. Сургут, ул. Республики, д. 85 | г. Сургут, ул. Нефтеюганское шоссе | г. Сургут, ул. Тюменская | г. Сургут, п. Северный промрайон, по улице Комплектовочной |
| Район города | центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка | промзоны | промзоны | промзоны |
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Назначение участка | под здание торгового центра | объекты торговли | строительства торгового комплекса | для строительства объекта "Склады с объектами торговли" |
| Площадь земельного участка, кв.м | 4 545 | 21 815 | 12 579 | 1 408 |
| Разработанность земельного участка | разработан | разработан | разработан | разработан |
| Наличие строений на участке | условно нет | нет | нет | нет |
| Линия расположения | расположен на первой линии | расположен на первой линии | расположен на второй линии | расположен на второй линии |
| Наличие инженерных коммуникаций | электроснабжение, водоснабжение и канализация, центральное теплоснабжение | ТУ: электроснабжение, газоснабжение; канализация (локальная) | по границе | по границе |
| Состояние подъездных путей | в хорошем состоянии | в хорошем состоянии | в хорошем состоянии | в хорошем состоянии |
| Цена предложения, руб. | - | 120 000 000 | 62 800 000 | 7 500 000 |
| Цена предложения, руб./кв. м | - | 5 501 | 4 992 | 5 327 |
| Источник информации: | - | АН «Квартал-Групп», тел.: +7 (982) 519-69-81, Наталья Алексеева | Представитель собственника, тел. +7 (922) 403-40-76, Семен | Представитель собственника, тел. +7(346)225-64-33, Анна |
| | | https://surgut.cian.ru/sale/commercial/275635256/ | https://rosndv.ru/surgut-hanty-mansijskij-ao/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-125-sot-na-prodazhu-v-surgute-khanty-mansijskogo-ao-1315842.html# | https://100realt.ru/surgut/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-komplektovochnaya-ul-8355595 |

Источник информации: обзор рынка земельных участков ХМАО - Югра (г. Сургут)

Таблица 16. Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения

| Характеристика объектов | Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|---|-----------------|-------------|-------------|
| | | №1 | №2 | №3 |
| Цена предложения, руб./кв. м | - | 5 501 | 4 992 | 5 327 |
| Условия рынка | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Изменение в % | - | -14,6% | -14,6% | -14,6% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | - | 4 698 | 4 264 | 4 549 |

Таблица 17. Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения

| Характеристики объектов | Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|---|--|----------------------------|----------------------------|
| | | №1 | №2 | №3 |
| Район города | центры деловой активности/многоквартирная жилая застройка | промзоны | промзоны | промзоны |
| Поправочный коэффициент | 0,81 | 0,73 | 0,73 | 0,73 |
| Изменение, % | - | 11,0% | 11,0% | 11,0% |
| Площадь земельного участка, кв.м | 4 545,00 | 21 815,00 | 12 579,00 | 1 408,00 |
| Поправочный коэффициент | 0,44 | 0,36 | 0,39 | 0,51 |
| Изменение, % | - | 20,7% | 13,0% | -13,1% |
| Наличие инженерных коммуникаций | электроснабжение, водоснабжение и канализация, центральное теплоснабжение | ТУ: электроснабжение, газоснабжение; канализация (локальная) | по границе | по границе |
| Поправочный коэффициент на электроснабжение | 1,06 | 1,02 | 1,00 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент на водоснабжение | 1,07 | 1,07 | 1,00 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент на водоотведение | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент на газоснабжение | 1,00 | 1,08 | 1,00 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент на центральное теплоснабжение | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общий поправочный коэффициент на инженерную оснащенность | 1,3350 | 1,1787 | 1,0000 | 1,0000 |
| Изменение, % | - | 13,3% | 33,5% | 33,5% |
| Линия расположения | расположен на первой линии | расположен на первой линии | расположен на второй линии | расположен на второй линии |
| Поправочный коэффициент | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,95 |
| Изменение, % | - | 0,00% | 5,26% | 5,26% |
| Скорректированная цена | - | 6 808 | 6 937 | 6 214 |
| Абсолютная валовая коррекция | - | 44,9% | 62,7% | 62,8% |
| Относительная валовая коррекция | - | 2,06% | 3,99% | 6,85% |
| Весовые коэффициенты | - | 41,1% | 29,5% | 29,4% |
| Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб./ кв.м | - | - | - | 6 671 |
| Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. | - | - | - | 30 319 695 |
| Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. округленно | - | - | - | 30 320 000 |

Источник информации: обзор рынка и расчеты Оценщика

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. При этом выдвигается предположение о том, что потенциальный собственник не заплатит за оцениваемый объект сумму большую, нежели та, которую составляет текущая стоимость реальных доходов от его эксплуатации, которую он сможет получить в будущем.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов от него. Таким образом, стоимость объекта может быть обусловлена его способностью приносить доход в будущем.

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход можно надежно использовать только тогда, когда имеются необходимые сопоставимые данные – по ставкам арендной платы, ценам продажи и пр. доходным показателям в отношении оцениваемого объекта недвижимости, а также по соответствующим затратным величинам. Доходный подход особенно важен для объектов недвижимости, которые покупаются и продаются по ценам, ориентиром для которых является, прежде всего, способность объектов приносить доходы.

Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотиваций покупателя доходной недвижимости, поскольку он приобретает доходный актив для обеспечения от него потока будущих доходов, позволяющих ему окупить вложенные средства и получить рыночную норму прибыли на инвестированный капитал.

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Выделяют следующие методы оценки недвижимости доходным подходом, отличающиеся способами построения и преобразования в текущую стоимость потока доходов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал;
 - ✓ метод дисконтирования денежных потоков;
 - ✓ метод капитализации доходов по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации доходов основан на прямом преобразовании наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость объекта недвижимости путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. Данный метод применяется для оценки действующих доходных объектов недвижимости, текущее использование которых соответствует наиболее эффективному.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал основан на преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые объект недвижимости генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Данный метод имеет две разновидности, отличающиеся используемым математическим аппаратом вычислений.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление потока доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном, развернутом виде для каждого года прогноза и применяется для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, в том числе объектов, текущее использование которых не соответствует наиболее эффективному.

Метод капитализации по расчетным моделям предполагает преобразование наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем, и используется для оценки объектов недвижимости с регулярно изменяющимися потоками доходов, тенденция изменения которых поддается математической формализации.

При выборе того, какой из вышеперечисленных методов применить в рамках доходного подхода, Оценщик руководствовался выводами анализа НЭИ. Согласно выводам раздела 9 настоящего Отчета наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является торговое назначение.

Согласно п. 11 Задания на оценку, при расчете стоимости Объекта оценки использовать фактические данные по доходной и расходной части торгового центра (текущие ставки, уровень недозагрузки, процент операционных расходов и т.д.), кроме затрат на вознаграждение Ореол УН.

Оцениваемое недвижимое имущество пригодно к эксплуатации по наиболее эффективному варианту использования без существенных дополнительных затрат. Поэтому в данном случае расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится методом капитализации по расчетным моделям.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- расчет модельной ставки капитализации;

- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение таким образом справедливой стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

12.2. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Согласно п. 11 Задания на оценку, при расчете стоимости Объекта оценки использовать фактические данные по доходной и расходной части торгового центра (текущие ставки, уровень недозагрузки, процент операционных расходов и т.д.) кроме затрат на вознаграждение Ореол УН.

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходной и расходной части Объекта оценки за 2021 год.

| ТЦ Ярославна ЗПИФ рентный "Югра Рентный Фонд" | |
|--|----------------|
| Основные данные по объекту: | |
| | Факт 21 |
| Общая площадь, кв.м | 5 648,1 |
| Арендопригодная площадь, кв.м | 3 839,5 |
| Оценочная стоимость объекта | 193 164 |
| Ключевые показатели деятельности | |
| | Факт 21 |
| Выручка, тыс.руб. | 32 983 |
| Расходы (без учёта ремонта) | 21 017 |
| Прибыль (без учёта ремонта) | 11 967 |
| Доходность, в % годовых | 6,3% |
| Заполняемость, в % | 76% |
| Средняя ставка аренды за 1 кв.м, руб. с НДС | 1 125 |
| Оценочная стоимость объекта за период | 188 888 |
| Наименование статьи | |
| | Факт 21 |
| Выручка от аренды (с НДС) - справочно | 39 580 |
| Выручка, всего | 32 983 |
| Выручка по по договорам аренды_постоянная часть | 32 735 |
| Выручка по по договорам аренды_переменная часть | 248 |
| Прочие доходы | |
| Расходы, всего | 21 017 |
| Расходы на содержание ТЦ | 11 940 |
| Электроснабжение, электроподключение | 2 416 |
| Теплоснабжение | 2 607 |
| Водоснабжение, водотведение | 311 |
| Охрана | 2 339 |
| ОПС | 427 |
| Расходы по текущему санитарному и техническому | 3 841 |
| Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН) | 3 508 |
| Расходы на ремонт | 0 |
| Налоги | 4 383 |
| налог на имущество | 4 015 |
| налог на землю | 368 |
| взносы на кап.ремонт | 0 |
| Дисконтирование дебиторской задолженности | 730 |
| Страхование | 175 |
| Прочие расходы | 280 |
| Прибыль по объекту | 11 967 |
| Прибыль по объекту, без учёта ремонта | 11 967 |

Рис. № 20. Бюджет доходов и расходов за 2021 г., предоставленный Заказчиком.

По данным таблицы, Действительный валовой доход – 32 983 219,27 руб./год.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы — это расходы, связанные с повседневной эксплуатацией недвижимости и необходимые для обеспечения ее нормального функционирования. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

Для оцениваемой недвижимости типовые статьи операционных расходов включают в себя:

- постоянные:
 - ✓ налог на имущество;
 - ✓ расходы на страхование;
 - ✓ земельные платежи;

- переменные:
 - ✓ расходы на управление;
 - ✓ расходы на рекламу;
- отчисления в резерв на замещение.

Значение операционных расходов от действительного валового дохода определялось по данным таблицы, предоставленной Заказчиком (выдержка представлена на рисунке ранее).

Значение операционных расходов определяется путем вычитания вознаграждения УК (ОРЕОЛ УН) из всех расходов.

Величина операционных расходов для Объекта оценки составила 17 508 053 рублей (=21 016 527,33-3 508 474,6).

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) в каждом рассматриваемом периоде определяется как действительный валовой доход от недвижимости за соответствующий период за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI_i = EGI_i - OE_i,$$

где EGI_i — действительный валовой доход,
 OE_i — операционные расходы.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице в конце текущего раздела.

12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его справедливой стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

В данном случае в рамках доходного подхода значение ставки капитализации определялось по данным «Справочника Оценщика недвижимости»¹⁸.

Выдержка из справочника представлена на рисунке далее.

| Класс объектов | Активный рынок | |
|---------------------|----------------|------------------------|
| | Среднее | Доверительный интервал |
| 1. Офисные объекты | 11,0% | 9,9% — 12,1% |
| 2. Торговые объекты | 11,0% | 9,6% — 12,4% |

Рис. № 21. Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости.

Значение ожидаемой текущей доходности торговой недвижимости может находиться в диапазоне от 9,6% до 12,4%. Учитывая характеристики Объекта оценки и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик определил для оцениваемого объекта ставку капитализации на уровне среднего значения между верхней границей указанного диапазона и средним значением указанного диапазона, равную 11,7% $(=(11,0+12,4)/2)$.

¹⁸«Справочник оценщика недвижимости – 2021». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2021.

12.4. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — доходы,
NOI — годовой чистый операционный доход,
R — ставка капитализации,

Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества доходным подходом представлен в таблице далее.

Таблица 18. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям.

| Наименование показателя | Единица измерения | Значение |
|--|-------------------|---------------|
| ДОХОДЫ | | |
| Действительный валовый доход | руб./год | 32 983 219,27 |
| Операционные расходы | руб./год | 17 508 053 |
| ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД | руб./год | 15 475 167 |
| Ставка капитализации | % | 11,7 |
| СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ, БЕЗ УЧЕТА НДС | руб. | 132 266 381 |

12.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Справедливая стоимость Объекта оценки, полученная с использованием доходного подхода, на дату оценки 03.08.2022 без учета НДС составляет:

132 266 381 рубль

(Сто тридцать два миллиона двести шестьдесят шесть тысяч триста восемьдесят один рубль).

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

13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Согласно ФСО № 1, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Для получения итоговой стоимости Объекта оценки используется следующая формула, которая позволяет учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$C_0 = \sum_{i=1}^I K_i * C_i,$$

где C_0 — итоговая величина справедливой стоимости объекта недвижимости;
 K_i — весовые коэффициенты, характеризующие степень адекватности показателей стоимости, полученных различными подходами (в долях единицы, сумма должна быть равна 1);
 C_i — показатели стоимости, полученные различными подходами.

В идеальном случае абсолютного соответствия моделей и реальности весовые коэффициенты следовало бы считать равными. Возможно сформулировать некоторые обобщенные критерии анализа моделей, которые позволяют упорядочить и обосновать выбор конкретных значений весовых коэффициентов. К таким критериям можно отнести:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ.
- Способность выбранных параметров и используемых методов учитывать конъюнктуру рынка и справедливую стоимость.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход может дать оценку стоимости приносящей доход собственности, однако у него много недостатков, главный из которых — невозможность воспроизвести заново старое здание (расчет затрат на воспроизводство) и трудность оценки полезности вновь построенного здания (стоимость нового строительства здания-аналога). Затратный подход дает общее представление о стоимости объектов недвижимости с учетом реальных затрат на замещение, накопленного износа и стоимости земли.

При определении справедливой стоимости Объекта оценки затратный подход не применялся по причинам, указанным в разделе 10 Отчета. Таким образом, согласование затратного подхода не требуется.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положен анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с оцениваемыми объектами. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемым объектам по всем параметрам.

Следует отметить, рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемому, рассматриваемый в рамках сравнительного подхода, развит в достаточной степени. Оценщиком было найдено достаточно количество объектов-аналогов для определения справедливой стоимости Объекта оценки. Учитывая все вышесказанное, Оценщик считает целесообразным установить данному подходу весовой коэффициент в размере 0,5.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования улучшений. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объектов, типа недвижимости, состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход основан на рыночной информации относительно ставок арендной платы, величин операционных расходов, потерь.

Оценщик считает, что стоимость, полученная в рамках доходного подхода, достаточно точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке объектов недвижимости коммерческого назначения г. Сургут. Таким образом, доходному подходу также был присвоен коэффициент — 0,5.

Согласно п. 16 ФСО № 3, в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Расчет итоговой стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 19. Согласование итоговой справедливой стоимости Объекта оценки.

| Наименование | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС и с учетом округления, руб. |
|---------------|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|---|
| | Квес. | Величина стоимости, руб. | Квес. | Величина стоимости, руб. | |
| Объект оценки | 0,5 | 171 432 188 | 0,5 | 132 266 381 | 151 849 000 |

Источник информации: расчеты Оценщика

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на 03.08.2022, с учетом округления без учета НДС составляет:

151 849 000 рублей

(Сто пятьдесят один миллион восемьсот сорок девять тысяч) рублей.

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

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

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

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

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

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03.08.2022, без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

151 849 000 рублей

(Сто пятьдесят один миллион восемьсот сорок девять тысяч) рублей.

Попозиционные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки представлены в таблице далее.

| № п/п | Наименование | Справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|--------------------------------|---|--|
| <i>Объект оценки, в т. ч.:</i> | | 151 849 000 |
| 1 | земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135 | 30 320 000 |
| 2 | торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322 | 121 529 000 |

Оценщик:

Алфимова Ольга Валерьевна



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

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
4. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
5. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

6. Интернет-источники представлены по тексту Отчета.

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

Уполномочен Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
 выдает информацию о регистрации права
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

| Заголовок | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| Всего разделов: 4 | |
| Всего листов выписки: 14 | |
| 10 марта 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 86:10:0101038:322 |
| Номер кадастрового квартала: | 86:10:0101038 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 05.07.2012 |
| Ранг присвоенный государственный учетный номер: | Инициальный номер 71.136.001.06094000, Кадастровый номер 86:10:0101038:0079/71.136.001.06094000 |
| Местонахождение: | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургуть, ул. Республика, д. 85 |
| Площадь: | 3648.1 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Торговый центр "Ярссалма" |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 4, в том числе подземных 1 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | 1987 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 19609280.06 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 86:10:0101038:135 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 86:10:0101038:4324, 86:10:0101038:6273 |
| Иные регистрационные сведения: | данные отсутствуют |
| Судебные данные об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Амеличенко Андрей Александрович, действующий от имени директора - Общество с ограниченной ответственностью "Финансовый комплекс "Орел", ИНН: 7704750193 на основании документа: Доверенность. |

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ



| | | |
|-------------------------------|---------|---------------------------|
| полное наименование должности | подпись | И.А. Ринчибалы Дагмалж А. |
|-------------------------------|---------|---------------------------|

Лист 2 Лист 2

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

| Заголовок | | | |
|--------------------------|--|-----|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | | |
| Всего разделов: 4 | | | |
| Всего листов выписки: 14 | | | |
| 10 марта 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | 86:10:0101038:322 | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда "Югра Рентный Фонд", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность № 79-2000/2006-243 02.04.2006 22:00:00 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | Имя: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 22.01.2021 09:26:53 |
| | номер государственной регистрации: | | 86:10:0101038:322:86:056:2021:8 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 07.03.2006 по 03.08.2026 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Орел", ИНН: 7704750193 |
| | основание государственной регистрации: | | Принятия доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Замкнутый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра Рентный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Деверопмент" от 07.03.2006 № 64. |
| | | | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 29.10.2021 № ВКФД |
| | | | Документ нотариально удостоверен: 04.12.2020 Енин С.М. нотариус города Москвы 77/18-н/77-2020-4-1158 |
| | | | Выписка из реестра прав паевых инвестиционных фондов от 04.03.2021 № Т1-11-1-1217099 |
| | | | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом "Югра Рентный Фонд" от 26/02/2021 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|---------------------------|
| полное наименование должности | подпись | И.А. Ринчибалы Дагмалж А. |
|-------------------------------|---------|---------------------------|

| Лист 3 | | | |
|--------------------------------------|--|---|-------------------------|
| Задание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2, 6 | Всего разделов 4 | Всего листов выписки 14 |
| 19 марта 2021 г. | | | |
| Квартальный номер: 86:10:0101038:322 | | | |
| 4.2 | <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости;</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> | <p>данные отсутствуют</p> <p>Арizona</p> <p>22.08.2017 09:27:23</p> <p>86:10:0101038:322-86:003/2017-4</p> <p>Срок действия с 23.08.2017 по 22.08.2022 с 22.08.2017 на 5 лет</p> <p>Акционерное общество "Газовик", ИНН: 2310031478</p> <p>Договор аренды нежилого помещения от 11.07.2017 № Сд-Ф047619/17, дата государственной регистрации: 22.08.2017, номер государственной регистрации: 86:10:0101038:322-86:003/2017-3</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления имуществом физлица от 29.10.2020 № 4200</p> <p>Документ нотариально удостоверен: 04.12.2020 77/16-н/77-2020-4-1158</p> <p>данные отсутствуют</p> | |
| 4.3 | <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости;</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> | <p>данные отсутствуют</p> <p>Арizona</p> <p>15.12.2015 15:06:31</p> <p>86-86:001-86:003/110:2015:4092</p> <p>Срок действия с 15.12.2015 по 30.11.2018 с 15.12.2015 по 30.11.2018</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "А4 Сервис", ИНН: 6670452726</p> <p>Договор аренды нежилого помещения от 23.10.2015 № 2015-16-2-55-70, дата государственной регистрации: 15.12.2015, номер государственной регистрации: 86-86:003-86:003/110:2015-4091</p> <p>Запрещение об использовании технических средств в зданиях ЕТРН (статья 61 Закона) от 15.01.2021 № КУВД-007/2021-79/072</p> <p>данные отсутствуют</p> | |
| полное наименование должника | | ИНН | ИНН |
| | | М.П. | М.П. |
| | | Инициалы, фамилия | Инициалы, фамилия |

| Лист 4 | | | |
|--------------------------------------|---|---|-------------------------|
| Задание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2, 6 | Всего разделов 4 | Всего листов выписки 14 |
| 19 марта 2021 г. | | | |
| Квартальный номер: 86:10:0101038:322 | | | |
| 4.4 | <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости;</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> | <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Арizona</p> <p>09.12.2015 12:57:33</p> <p>86-86:003-86:003/108:2015-375/2</p> <p>Срок действия с 09.12.2015 по 30.09.2021 с 09.12.2015 по 30.09.2021</p> <p>ООО "Медицинская клиника "Знаете здоровье", ИНН: 8602201213</p> <p>Договор доверительного управления имуществом от 15.09.2015 № 2015-09-1-МЦ, дата государственной регистрации: 09.12.2015, номер государственной регистрации: 86-86:003-86:003/108:2015-375/1</p> <p>Договор доверительного управления и Договору № 2015-09-1-МЦ доверительной аренды нежилого помещения от 15 сентября 2015 г. от 17.10.2018 № 2</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> | |
| полное наименование должника | | ИНН | ИНН |
| | | М.П. | М.П. |
| | | Инициалы, фамилия | Инициалы, фамилия |

| Лист 5 | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Листинг | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 4 |
| Всего листов выписки: 14 | | |
| 19 марта 2021г. | | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101038-322 | | |
| 4.5 | вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом: | Архив 22.04.2015 09:35:30 86-86/003-86/003/047/2015-237/2 Срок действия с 22.04.2015 по 31.03.2018 с 22.04.2015 по 31.03.2018 Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость-Сервис", ИНН: 7203259241 Договор долевой аренды нежилого помещения от 20.03.2015 № 2015-03-11-П, дата государственной регистрации: 22.04.2015, номер государственной регистрации: 86-86/003-86/003/047/2015-237/1 данные отсутствуют данные отсутствуют |
| 4.6 | вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Архив 18.09.2014 22:09:00 86-86-03/059/2014-496 Срок действия с 19.09.2014 по 31.12.2023 Акционерное общество "Тинькофф", ИНН: 2310031475 |

полное наименование должности: _____

инициалы, фамилия: _____

М.П.

| Лист 6 | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Листинг | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 4 |
| Всего листов выписки: 14 | | |
| 19 марта 2021г. | | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101038-322 | | |
| | основание государственной регистрации: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом: | Договор аренды нежилого помещения в редакции дополнительного соглашения №1 от 18.07.2014г. от 29.05.2014 № СрЧФ/148/14, дата государственной регистрации: 18.09.2014, номер государственной регистрации: 86-86-03/059/2014-496 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 29.05.2014 № СрЧФ/148/14, дата государственной регистрации: 27.08.2015, номер государственной регистрации: 86-86/003-86/003/051/2015-740/1 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №СрЧФ/148/14 от 29.04.2014 от 28.03.2017 № 3, дата государственной регистрации: 11.05.2017, номер государственной регистрации: 86-10:0101038-322-86/003/2017-1 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № СрЧФ/148/14 от 29.05.2014 от 03.07.2017 № 4 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № СрЧФ/148/14 от 29.05.2014 от 28.03.2018 № 5 данные отсутствуют данные отсутствуют |
| 5 | населенные и суды/иные органы требования: | данные отсутствуют |
| 6 | Сведения о взыскании и отношении залога: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии ограничений государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |

полное наименование должности: _____

инициалы, фамилия: _____

М.П.

| | | | |
|------------------------------------|--|---|--------------------------|
| Лист 7 | | | |
| Здание вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 19 марта 2021 г. | | | |
| Кладовый номер: 86-10-0101038-322 | | | |
| 9 | Правомыслие и сведения о наличии ограничений, по которым рассматривалась заявка и проведена государственная регистрация права (срочная, прекращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости; | Представлены документы на государственную регистрацию. Право: Запись об изменении | |



| | | |
|------------------------|---------|-------------------|
| наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

Раздел 4 Лист 8

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

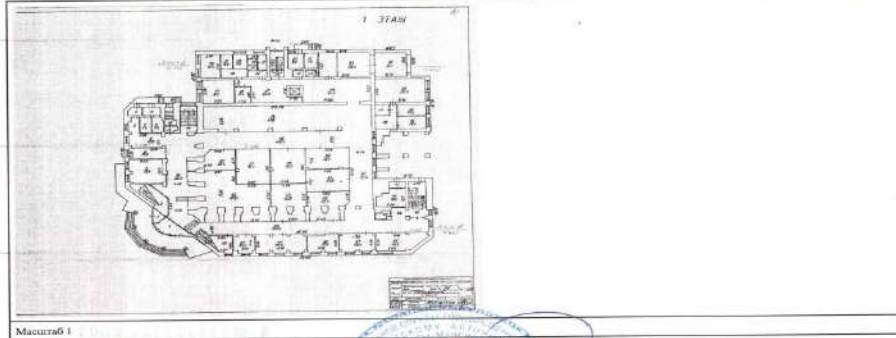
| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Лист 8 | | | |
| Здание вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 19 марта 2021 г. | | | |
| Кладовый номер: 86-10-0101038-322 | | | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:200 | | | |
| Условные обозначения | | | |
| наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | |
| | М.П. | | |

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

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Этаж: | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

19 марта 2021г.
Кадастровый номер: 86:10:0101038:322

Повтор этажа (этажей): 01



Масштаб 1

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|



ТАУКЕНОВА АА

Лист 10

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Этаж: | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

19 марта 2021г.
Кадастровый номер: 86:10:0101038:322

Повтор этажа (этажей): 02



Масштаб 1

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

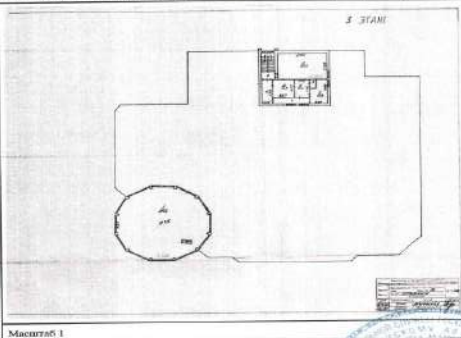


ТАУКЕНОВА АА

Лист 11

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 19 марта 2021 г. | | | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101038-322 | | Помер этажа (этажей): 03 | |

3 ЭТАЖ



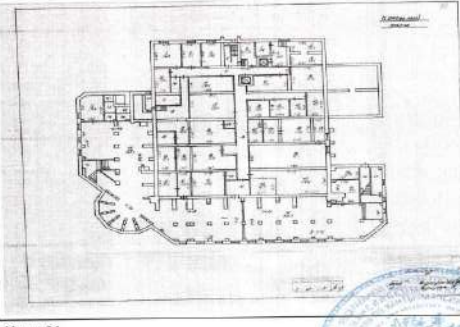
Масштаб 1

| | | |
|------------------------------|---------|-------------------|
| Имя и наименование должности | Подпись | Инициалы, Фамилия |
| РЕДАКТОР | М.П. | ТАУКЕВОВА АА |

Лист 12

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 19 марта 2021 г. | | | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101038-322 | | Помер этажа (этажей): Цокольный этаж | |

Цокольный этаж



Масштаб 1

| | | |
|------------------------------|---------|-------------------|
| Имя и наименование должности | Подпись | Инициалы, Фамилия |
| РЕДАКТОР | М.П. | ТАУКЕВОВА АА |

Лист 13

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Заголовок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 6 | Всего разделов 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 19 марта 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101038:322 | | Номер этажа (этажей): 1 | |

Масштаб: 1

| | | |
|--|-----------------|-----------------------------------|
| ПОДПИСЬ ИЛИ ПЕЧАТЪЮ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ПОДПИСЬ М.П. | ИНДИВИДУМ, ФИО ИЛИ ИП, ООО, АО |
|--|-----------------|-----------------------------------|

Лист 14

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Заголовок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 6 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 6 | Всего разделов 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 19 марта 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101038:322 | | Номер этажа (этажей): 01 | |

Масштаб: 1

| | | |
|--|-----------------|-----------------------------------|
| ПОДПИСЬ ИЛИ ПЕЧАТЪЮ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ПОДПИСЬ М.П. | ИНДИВИДУМ, ФИО ИЛИ ИП, ООО, АО |
|--|-----------------|-----------------------------------|

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югре
Федеральное агентство государственной регистрации
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Лист 1 из 1

| Земельный участок | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1, 1 |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 19 марта 2021г. | 86:10:0101038:135 |
| Кадастровый номер: | 86:10:0101038 |
| Номер кадастрового квартала: | 31.05.2007 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | данные отсутствуют |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республика. |
| Местоположение: | 4245 17-24 |
| Площадь: | 3620053,9 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 86:10:0000000:20243, 86:10:0101038:322, 86:10:0101000:1641 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | Земли населенных пунктов |
| Категория земель: | под торговый центр "Барышана"; для иного использования |
| Вид разрешенного использования: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Статус записи об объекте недвижимости: | данные отсутствуют |
| Способ записи: | Амеликено Аскарый Андриевич, действующий от имени защитителя - Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193 на основании документа: Доверенность |
| Покупатель выписки: | |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| | |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

Лист 2 из 2

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


| Земельный участок | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2, 2 |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 19 марта 2021г. | 86:10:0101038:135 |
| Кадастровый номер: | |
| 1. Владелец (правообладатель): | 1.1. Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Югра Рентный Фонд", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов выданных инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов асво выданных инвесторам паев |
| 2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1. Общай денежал способность 86-72-220103-2008-440 21.02.2008 22:00:00 |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 4.1. Доверительное управление 23.12.2020 15:15:13 дата государственной регистрации: 86:10:0101038:135-86/138/2020-2 номер государственной регистрации: Срок действия с 07.03.2006 по 03.08.2026. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ореол", ИНН: 7704750193 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 29.10.2020 № ЮРФ Документ нотариально удостоверен: 04.12.2020 Елтин С.М. нотариус города Москвы 77/7116-н/77-2020-4-1158 Заявление о внесении изменений в запись реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости от 10.03.2021 № МФ-С-0553/2021-05179-1 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений 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 |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| | |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | |
|---|---|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 19 марта 2021 г. | | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:135 |
| 5 | Заявленные в судебном порядке права требования; | данные отсутствуют |
| 6 | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права; | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд; | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя; | данные отсутствуют |
| 9 | Правомогущая и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (версховка, прошение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости; | отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения; | данные отсутствуют |

| | | | |
|-------------------------------|--|---------|-------------------|
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего листов выписки: 4 | |
| 19 марта 2021 г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:135 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:6000 | | Исключены обременения | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. | |

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 1

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 26.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № 26.07.2022 | Раздела 1 № 99/2022/483353074 |
| Всего листов раздела 1: 1 | |
| Всего разделов: 1 | |
| Всего листов выписки: 1 | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101038:135 | |
| Номер кадастрового квартала: | 86:10:0101038 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 01.06.2007 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики |
| Площадь: | 4545 +/- 24 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 36820953,9 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 86:10:0101038:322, 86:10:0101000:1641, 86:10:0000000:20243 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 86:10:0101038:126 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как имущественного комплекса: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | |
|--|--------------------------------|------------------------|
| (лицо объекта недвижимости) | | |
| Лист № | Раздел № | Всего листов раздела № |
| 26.07.2022 | № 99/2022/483353074 | |
| Кадастровый номер: | 86:10:0101038:135 | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | |
| Виды разрешенного использования: | под торговый центр "Ярославна" | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, озонотических угодий, лесничества, лесопарков: | данные отсутствуют | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | |
|--|--|------------------------|
| (лицо объекта недвижимости) | | |
| Лист № | Раздел № | Всего листов раздела № |
| 26.07.2022 | № 99/2022/483353074 | |
| Кадастровый номер: | 86:10:0101038:135 | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | Колмакова Елена Андреевна | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

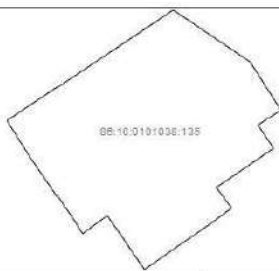
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | (вид объекта недвижимости) | |
|---|--|---|-----------------|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: |
| 26.07.2022 № 99/2022/483353074 | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:135 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. данные о правообладателе отсутствуют | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 86-72-22/003/2008-449 от 22.02.2008 | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 3. 3.1.1. | вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 23.12.2020 | |
| | номер государственной регистрации: | 86:10:0101038:135-86/138/2020-2 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 07.03.2006 по 03.08.2026 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Орел", ИНН: 7704750193 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №ЮИФ от 29.10.2020 | |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | | |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | | |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | | |
| 9. 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: | данные отсутствуют | | |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | | | |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | (вид объекта недвижимости) | |
|---|-----------------------|----------------------------|-----------------|
| Лист № | Раздела 3 | Всего листов раздела 3: | Всего разделов: |
| 26.07.2022 № 99/2022/483353074 | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:135 | |
| План (изображение) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб (данные отсутствуют) | Условные обозначения: | | |
| Государственный регистратор | | | |
| полное наименование должности | подпись | ФГИС ЕГРН | |
| | М.П. | инициалы, фамилия | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | | |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (из объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 26.07.2022 | № 99/2022/483353074 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:135 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК86_Зона_3 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 982754.83 | 3571516.96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 982792.27 | 3571572.98 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 982774.64 | 3571599.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 982758.32 | 3571609.51 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 982753.32 | 3571601.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 982745.45 | 3571607 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 982734.76 | 3571591.37 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 982732.18 | 3571587.6 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 982725.2 | 3571592.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | 982720.73 | 3571586.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 982716.38 | 3571580.54 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | 982712.36 | 3571574.65 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 13 | 982704.38 | 3571563.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 982717.5 | 3571554.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | 982722.63 | 3571550.59 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | | |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (из объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 26.07.2022 | № 99/2022/483353074 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:135 | |

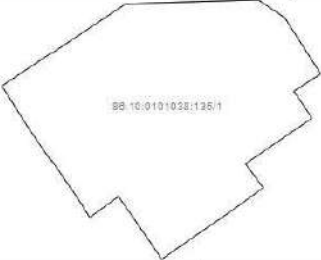
| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК86_Зона_3 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 16 | 982716.55 | 3571542.23 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 17 | 982721.34 | 3571539.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 18 | 982742.6 | 3571524.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (лицо объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: _____ |
| 26.07.2022 | № 99/2022/483353074 | | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:135 | |

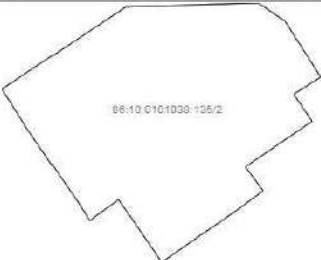
| | | | |
|---|---------|--|-----------------------|
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учётный номер части: 86:10:0101038:135/1 | |
|  | | | |
| Масштаб | Границы | на | Условные обозначения: |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (лицо объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: _____ |
| 26.07.2022 | № 99/2022/483353074 | | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:135 | |

| | | | |
|---|---------|--|-----------------------|
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учётный номер части: 86:10:0101038:135/2 | |
|  | | | |
| Масштаб | Границы | на | Условные обозначения: |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|-----------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (лицо объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: | Всего разделов: _____ |
| 26.07.2022 | № 99/2022/483353074 | | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:135 | |

| Учетный номер части | Площадь (м ²) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|---------------------------|--|
| 1 | 0 | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Об определении границ зон заповедия, подтопления территории муниципального образования городской округ Суругут, прилегающей к реке Обь № 137 от 16.09.2019, срок действия: 22.01.2020 |
| 2 | 0 | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Об определении границ зон заповедия, подтопления территории муниципального образования городской округ Суругут, прилегающей к реке Обь № 137 от 16.09.2019, срок действия: 18.02.2020 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (лиц объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : | Всего разделов: | Всего листов в выписке: |
| 26.07.2022 № 99/2022/483353074 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:135 | |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---------------|------------|-----------------------------------|--|
| Учетный номер части: 1 | | | | |
| Система координат: МСК86 Зона 3 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 982754.83 | 3571516.96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 1 | 982754.83 | 3571516.96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 982774.64 | 3571599.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 982774.64 | 3571599.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 982758.32 | 3571609.51 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 982758.32 | 3571609.51 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 982753.32 | 3571601.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 982753.32 | 3571601.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 982745.45 | 3571607 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 982745.45 | 3571607 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 982734.76 | 3571591.37 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 982734.76 | 3571591.37 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 982732.18 | 3571587.6 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 982732.18 | 3571587.6 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 982725.2 | 3571592.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 982725.2 | 3571592.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | |
| | | | инициалы, фамилия | |
| | | | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (лиц объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : | Всего разделов: | Всего листов в выписке: |
| 26.07.2022 № 99/2022/483353074 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:135 | |

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 10 | 982720.73 | 3571586.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | 982720.73 | 3571586.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 982716.38 | 3571580.54 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 982716.38 | 3571580.54 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | 982712.36 | 3571574.65 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | 982712.36 | 3571574.65 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 13 | 982704.38 | 3571563.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 13 | 982704.38 | 3571563.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 982717.5 | 3571554.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 982717.5 | 3571554.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | 982722.63 | 3571550.59 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | 982722.63 | 3571550.59 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 16 | 982716.55 | 3571542.23 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 16 | 982716.55 | 3571542.23 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 17 | 982721.34 | 3571539.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 17 | 982721.34 | 3571539.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 18 | 982742.6 | 3571524.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | |
| | | | инициалы, фамилия | |
| | | | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | | |
|-----------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (лицо объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 26.07.2022 | № 99/2022/483353074 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:135 | |

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 18 | 982742.6 | 3571524.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 19 | 982778.72 | 3571552.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 19 | 982778.72 | 3571552.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 20 | 982779.9 | 3571591.29 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 20 | 982779.9 | 3571591.29 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕДРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | | |
|-----------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (лицо объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 26.07.2022 | № 99/2022/483353074 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:135 | |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК86. Зона_3

Зона №

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 982754.83 | 3571516.96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 1 | 982754.83 | 3571516.96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 982774.64 | 3571599.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 982774.64 | 3571599.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 982758.32 | 3571609.51 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 982758.32 | 3571609.51 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 982753.32 | 3571601.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 982753.32 | 3571601.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 982745.45 | 3571607 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 982745.45 | 3571607 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 982734.76 | 3571591.37 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 982734.76 | 3571591.37 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 982732.18 | 3571587.6 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 982732.18 | 3571587.6 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 982725.2 | 3571592.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 982725.2 | 3571592.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕДРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|--|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок: | | | |
| <small>(лист объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : | Всего разделов: _____ |
| 26.07.2022 № 99/2022/483353074 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:135 | |

| Номер точки | Координаты, м | | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|--------------------|-----------------------------------|--|
| | Х | У | З | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 10 | 982720.73 | 3571586.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 10 | 982720.73 | 3571586.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 11 | 982716.38 | 3571580.54 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 11 | 982716.38 | 3571580.54 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 12 | 982712.36 | 3571574.65 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 12 | 982712.36 | 3571574.65 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 13 | 982704.38 | 3571563.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 13 | 982704.38 | 3571563.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 14 | 982717.5 | 3571554.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 14 | 982717.5 | 3571554.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 15 | 982722.63 | 3571550.59 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 15 | 982722.63 | 3571550.59 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 16 | 982716.55 | 3571542.23 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 16 | 982716.55 | 3571542.23 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 17 | 982721.34 | 3571539.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 17 | 982721.34 | 3571539.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 18 | 982742.6 | 3571524.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕДРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|--|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок: | | | |
| <small>(лист объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : | Всего разделов: _____ |
| 26.07.2022 № 99/2022/483353074 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:135 | |

| Номер точки | Координаты, м | | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|--------------------|-----------------------------------|--|
| | Х | У | З | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 18 | 982742.6 | 3571524.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 19 | 982778.72 | 3571552.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 19 | 982778.72 | 3571552.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 20 | 982779.9 | 3571591.29 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |
| 20 | 982779.9 | 3571591.29 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕДРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 25.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|--|
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № ____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : ____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101038:322 | |
| Номер кадастрового квартала: | 86:10:0101038 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 06.07.2012 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер: 71:136:001:006984000, Кадастровый номер: 86:10:0101:038:0079:71:136:001:006984000 |
| Адрес: | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Республика, д 85 |
| Площадь, м²: | 5648.1 |
| Назначение: | Нежилое здание |
| Наименование: | Торговый центр "Ярославна" |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 4, в том числе подземных 1 |
| Материал наружных стен: | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | 1987 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 198699280.96 |
| Государственный регистратор | |
| полное наименование должности | подпись |
| | ФГИС ЕГРН |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 25.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № _____ | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:322 | |

| | |
|--|--|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 86:10:0101038:135 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 86:10:0101038:4324, 86:10:0101038:6273 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | Лапина Елена Юрьевна №86-10-25 |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | <p>: Учет изменений здания с кадастровым номером 86:10:0101038:322 в связи с изменением площади. Площадь здания изменилась, в связи с уточнением размеров и определена в соответствии с приказом Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011г. "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения" и составила – 5648,1 м2, что соответствует общей площади указанной в декларации. В ходе выполнения кадастровых работ выявлена техническая ошибка, объект торговый центр "Яроставы" является 4-этажным зданием (3 этажа, цокольный этаж), что не соответствует данным кадастрового паспорта № 86/201/14-217321 от 19.09.2014г, где указано количество этажей - 3.&#x0D;&#x0D; Учет изменений здания с кадастровым номером 86:10:0101038:322 в связи с образованием части здания (Ч35) общей площадью 46,9 м2, расположенной в цокольном этаже нежилого здания, для подготовки заключения договора аренды. В ходе выполнения кадастровых работ проведено обследование объекта, площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 г. "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения".&#x0D;&#x0D; Учет изменений здания с кадастровым номером 86:10:0101038:322 в связи с образованием части здания (Ч34) общей площадью 216,2 м2, расположенной в цокольном этаже нежилого здания, для подготовки заключения договора аренды. В ходе выполнения кадастровых работ произведено обследование объекта, площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 г. "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения".&#x0D;&#x0D; Учет изменений здания с кадастровым номером 86:10:0101038:322 в связи с образованием части здания (Ч36) общей площадью 309,1 м2, расположенной в цокольном этаже нежилого здания, для подготовки заключения договора аренды. В ходе выполнения кадастровых работ произведено обследование объекта, площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 г. "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения".&#x0D;&#x0D; Учет изменений здания с кадастровым номером 86:10:0101038:322 в связи с образованием части здания (Ч37) общей площадью 100,4 м2, расположенной на 2 этаже нежилого здания, для подготовки заключения договора аренды. В ходе выполнения кадастровых работ произведено обследование объекта, площадь подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011г. "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения".&#x0D;&#x0D; Учет изменений здания с кадастровым номером 86:10:0101038:322 в связи с образованием части здания (Ч3 В) общей площадью 127,7 м2 расположенной на 1 этаже нежилого здания, передаваемого в аренду помещения по Договору № 2015-09-1-МЦ долгосрочной аренды нежилого помещения от 15.09.2015 г. Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.</p> |
| Получатель выписки | Колмакова Елена Андреевна |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|---|--|---|-----------------------|
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № _____ | Раздела 2 | Всего листов раздела 2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:322 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | | 1.1. Данные о правообладателе отсутствуют | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1. Долевая собственность, № 86-72-22/002/2006-243 от 03.04.2006 | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 3.1.1. | вид | Аренда (в том числе, субаренда) | |
| | дата государственной регистрации: | 22.04.2015 | |
| | номер государственной регистрации: | 86-86/003-86/003/047/2015-237/2 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 22.04.2015 по 31.03.2018 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость Сервис", ИНН: 7203259241 | |
| | основание государственной регистрации: | "Договор долгосрочной аренды нежилого помещения" №2015-03-Ц-П от 20.03.2015 | |
| 3.1.2. | вид | Аренда (в том числе, субаренда) | |
| | дата государственной регистрации: | 09.12.2015 | |
| | номер государственной регистрации: | 86-86/003-86/003/108/2015-575/2 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 09.12.2015 по 30.09.2021 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ООО "Медицинская клиника "Заветное здоровье", ИНН: 8602201213 | |
| | основание государственной регистрации: | "Договор долгосрочной аренды нежилого помещения" №2015-09-1-МЦ от 15.09.2015 | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕИРН | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|--------------------------------|--|---|-----------------------|
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № _____ | Раздела 2 | Всего листов раздела 2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:322 | |
| 3.1.3. | вид | Аренда (в том числе, субаренда) | |
| | дата государственной регистрации: | 15.12.2015 | |
| | номер государственной регистрации: | 86-86/003-86/003/110/2015-89/2 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 15.12.2015 по 30.11.2018 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | основание государственной регистрации: | "Договор аренды нежилого помещения" №2015-10-2-55-70 от 23.10.2015 | |
| 3.1.4. | вид | Аренда (в том числе, субаренда) | |
| | дата государственной регистрации: | 19.09.2014 | |
| | номер государственной регистрации: | 86-86-03/059/2014-496 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 19.09.2014 по 31.12.2023 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475 | |
| | основание государственной регистрации: | "Договор аренды нежилого помещения в редакции дополнительного соглашения №1 от 18.07.2014г." №СргФ/148/14 от 29.05.2014 | |
| 3.1.5. | вид | Аренда (в том числе, субаренда) | |
| | дата государственной регистрации: | 22.08.2017 | |
| | номер государственной регистрации: | 86:10:0101038:322-86/003/2017-4 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 22.08.2017 на 5 лет | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475 | |
| | основание государственной регистрации: | "Договор аренды нежилого помещения" №СргФ/47619/17 от 11.07.2017 | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕИРН | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|--------------------------------|--|---|-----------------------|
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № _____ | Раздела 2 | Всего листов раздела 2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:322 | |
| 3.1.6. | вид | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 22.01.2021 | |
| | номер государственной регистрации: | 86:10:0101038:322-86/056/2021-8 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 07.03.2006 по 03.08.2026 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Орел", ИНН: 7704750193 | |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости Югра Реальный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" №81 от 07.03.2006; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом №ДСУФ от 29.10.2020 | |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 6. | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | |
| 9. | 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: | Представлены документы на: Регистрацию договора аренды, запись №22/034/2009-541 от 05.05.2009г., Регистрацию дополнительного соглашения, запись №22/034/2009-538 от 05.05.2009г. на данный объект. | |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № _____ | Раздела 5 | Всего листов раздела 5 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:322 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
| | | | |
| Масштаб 1: | Условные обозначения: | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

| Здание | | | | | | |
|--|---------------------|------------|---------------------------|---|-----------------------|----|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № | Раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | |
| 25.07.2022 | № 99/2022/483153758 | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:322 | | | |
| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости | | | | | | |
| Система координат: МСК-86, зона 3 | | | | | | |
| Зона № | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
| | X | Y | | | N1 | N2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 982755.18 | 3571536.97 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 2 | 982761.08 | 3571538.02 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 3 | 982780.16 | 3571565.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 4 | 982779.05 | 3571571.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 5 | 982781.56 | 3571575.35 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 6 | 982781.4 | 3571578.14 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 7 | 982780.45 | 3571579.93 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 8 | 982777.3 | 3571581.75 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 9 | 982776.11 | 3571588.21 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 10 | 982761.27 | 3571598.45 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 11 | 982759.22 | 3571598.11 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 12 | 982754.6 | 3571591.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 13 | 982754.68 | 3571591.82 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | | инициалы, фамилия | |
| М.П. | | | | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

| Здание | | | | | | |
|-------------------------------|---------------------|------------|---------------------------|---|-----------------------|----|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № | Раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: | |
| 25.07.2022 | № 99/2022/483153758 | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:322 | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
| | X | Y | | | N1 | N2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 14 | 982752.55 | 3571588.73 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 15 | 982742.62 | 3571595.58 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 16 | 982735.53 | 3571585.29 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 17 | 982735.04 | 3571585.63 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 18 | 982734.64 | 3571585.04 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 19 | 982735.13 | 3571584.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 20 | 982733.73 | 3571582.69 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 21 | 982733.26 | 3571583.06 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 22 | 982732.85 | 3571582.46 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 23 | 982733.36 | 3571582.13 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 24 | 982732.63 | 3571581.09 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 25 | 982724.78 | 3571569.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 26 | 982725.02 | 3571569.54 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 27 | 982721.47 | 3571564.4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | | инициалы, фамилия | |
| М.П. | | | | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № | Раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1 : | Всего разделов: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:322 | |

| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
|-------------|---------------|------------|--------------------|---|--------------------|----|
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 28 | 982726.41 | 3571561.01 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 29 | 982724.42 | 3571558.14 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 30 | 982735.3 | 3571550.61 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 31 | 982735.54 | 3571550.94 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 32 | 982736.31 | 3571550.42 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 33 | 982736.75 | 3571551.06 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 34 | 982735.97 | 3571551.58 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 35 | 982737.61 | 3571553.96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 36 | 982738.39 | 3571553.44 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 37 | 982738.81 | 3571554.04 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 38 | 982738.04 | 3571554.56 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 39 | 982739.4 | 3571556.54 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 40 | 982740.29 | 3571555.93 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 41 | 982740.92 | 3571556.87 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № | Раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1 : | Всего разделов: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:322 | |

| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
|-------------|---------------|------------|--------------------|---|--------------------|----|
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 42 | 982742.1 | 3571556.05 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 43 | 982742.3 | 3571556.35 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 44 | 982742.91 | 3571555.93 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 45 | 982743.51 | 3571556.79 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 46 | 982745.19 | 3571555.64 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 47 | 982743.84 | 3571553.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 48 | 982744.46 | 3571553.22 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 49 | 982745.82 | 3571555.19 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 50 | 982747.55 | 3571554 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 51 | 982747.04 | 3571553.25 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 52 | 982747.81 | 3571552.73 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 53 | 982748.32 | 3571553.48 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 54 | 982749.67 | 3571552.54 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 55 | 982744.17 | 3571544.58 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | | | | |
|---|---------------|---|--------------------|---|--------------------|-----------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u> | | Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____ | | Всего разделов: _____ | | Всего листов выписки: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 86:10:0101038:322 | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
| | X | Y | | | N1 | N2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 |
| 1 | 982755.18 | 3571536.97 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости | | | | | | |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | | инициалы, фамилия | |


М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | | | | |
|---|---------------|---|---|-----------------------|-------------------|---|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u> | | Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____ | | Всего разделов: _____ | | Всего листов выписки: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 86:10:0101038:322 | | |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | | | | |
| Система координат: МСК-86, зона 3 | | | | | | |
| Зона № | | | | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
| | X | Y | | N1 | N2 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | | инициалы, фамилия | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

| | | | | | | |
|---|--|---------------------------------------|---------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Здание | | | | | | |
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № <u>6</u> Раздела <u>6</u> | | Всего листов раздела <u>6</u> : _____ | | Всего разделов: _____ | | Всего листов выписки: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 86:10:0101038:322 | | |
| План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости) | | | | Учетный номер части 8 | | |
|  | | | | | | |
| Масштаб 1: | | Условные обозначения: | | | | |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | | инициалы, фамилия | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

| Здание | | | | |
|--|---------------------|-----------------------------------|---|------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № | Раздела 6.1 | Всего листов раздела 6.1 : | Всего разделов : | Всего листов выписки : |
| 25.07.2022 | № 99/2022/483153758 | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:322 | | |
| Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке | | | | |
| Учетный номер части: 7 | | | | |
| Система координат: МСК-86, зона 3 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м | Примечание |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 982747.21 | 3571580.51 | assa | данные отсутствуют |
| 2 | 982744.08 | 3571575.98 | assa | данные отсутствуют |
| 3 | 982744.54 | 3571575.67 | assa | данные отсутствуют |
| 4 | 982744.06 | 3571574.99 | assa | данные отсутствуют |
| 5 | 982743.61 | 3571575.29 | assa | данные отсутствуют |
| 6 | 982742.25 | 3571573.32 | assa | данные отсутствуют |
| 7 | 982741.39 | 3571573.9 | assa | данные отсутствуют |
| 8 | 982742.81 | 3571575.96 | assa | данные отсутствуют |
| 9 | 982740.54 | 3571577.53 | assa | данные отсутствуют |
| 10 | 982739.93 | 3571576.64 | assa | данные отсутствуют |
| 11 | 982738.66 | 3571577.52 | assa | данные отсутствуют |
| 12 | 982740.85 | 3571580.69 | assa | данные отсутствуют |
| 13 | 982740.95 | 3571580.63 | assa | данные отсутствуют |
| 14 | 982741.35 | 3571581.21 | assa | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | | | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | | подпись | инициалы, фамилия |
| М.П. | | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

| Здание | | | | |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---|------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № | Раздела 6.1 | Всего листов раздела 6.1 : | Всего разделов : | Всего листов выписки : |
| 25.07.2022 | № 99/2022/483153758 | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:10:0101038:322 | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат >= характеристических точек контура части объекта недвижимости, м | Примечание |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 15 | 982740.71 | 3571581.66 | assa | данные отсутствуют |
| 16 | 982740.69 | 3571581.63 | assa | данные отсутствуют |
| 17 | 982736.36 | 3571584.62 | assa | данные отсутствуют |
| 18 | 982738.19 | 3571587.27 | assa | данные отсутствуют |
| 19 | 982738.28 | 3571587.21 | assa | данные отсутствуют |
| 20 | 982739.93 | 3571589.59 | assa | данные отсутствуют |
| 21 | 982739.78 | 3571589.7 | assa | данные отсутствуют |
| 22 | 982742.81 | 3571594.1 | assa | данные отсутствуют |
| 23 | 982752.15 | 3571587.66 | assa | данные отсутствуют |
| 24 | 982749.77 | 3571584.21 | assa | данные отсутствуют |
| 25 | 982750.19 | 3571583.92 | assa | данные отсутствуют |
| 26 | 982749.43 | 3571582.82 | assa | данные отсутствуют |
| 27 | 982749.01 | 3571583.11 | assa | данные отсутствуют |
| 28 | 982748.96 | 3571583.02 | assa | данные отсутствуют |
| 29 | 982745.82 | 3571585.19 | assa | данные отсутствуют |
| 30 | 982744.08 | 3571582.66 | assa | данные отсутствуют |
| 1 | 982747.21 | 3571580.51 | assa | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | | | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | | подпись | инициалы, фамилия |
| М.П. | | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Раздел 6.1

| Здание | | | | |
|--|---------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № | Раздела 6.1 | Всего листов раздела 6.1 : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 25.07.2022 | № 99/2022/483153758 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:322 | |
| Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке | | | | |
| Учетный номер части: В | | | | |
| Система координат: МСК-86, зона 3 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м | Примечание |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 982778.39 | 3571570.45 | assa | данные отсутствуют |
| 2 | 982778.39 | 3571572.15 | assa | данные отсутствуют |
| 3 | 982780.9 | 3571575.8 | assa | данные отсутствуют |
| 4 | 982780.81 | 3571578.05 | assa | данные отсутствуют |
| 5 | 982779.95 | 3571579.55 | assa | данные отсутствуют |
| 6 | 982776.76 | 3571581.46 | assa | данные отсутствуют |
| 7 | 982775.53 | 3571587.91 | assa | данные отсутствуют |
| 8 | 982761.29 | 3571597.8 | assa | данные отсутствуют |
| 9 | 982759.88 | 3571597.66 | assa | данные отсутствуют |
| 10 | 982753.24 | 3571587.99 | assa | данные отсутствуют |
| 1 | 982778.39 | 3571570.45 | assa | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | |
| | | | инициалы, фамилия | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Раздел 6.1

| Здание | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--|
| вид объекта недвижимости | | | | | |
| Лист № | Раздела 6.1 | Всего листов раздела 6.1 : | Всего разделов: | Всего листов выписки: | |
| 25.07.2022 | № 99/2022/483153758 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 86:10:0101038:322 | | |
| Общие сведения о части объекта недвижимости | | | | | |
| Учетный номер части | Основная характеристика, единица измерения | | | Описание местоположения части | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| | тип | значение | единица измерения | | |
| 1 | площадь | 0 | м ² | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | площадь | 0 | м ² | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | площадь | 0 | м ² | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | площадь | 0 | м ² | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | площадь | 0 | м ² | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | площадь | 0 | м ² | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | площадь | 0 | м ² | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | площадь | 0 | м ² | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | | | ФГИС ЕГРН | | |
| полное наименование должности | | | подпись | | |
| | | | инициалы, фамилия | | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

| Здание | | | | | | |
|--------------------------------|---|--|--|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № _____ Раздела <u>7</u> | | Всего листов раздела <u>7</u> : _____ | | Всего разделов: _____ | | Всего листов выписки: _____ |
| 25.07.2022 № 99/2022/483153758 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 86:10:0101038:322 | | |
| № п/п | Кадастровый номер помещения, машино-места | Номер этажа (этажей) | Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане | Назначение помещения | Вид разрешенного использования | Площадь, м ² |
| 1 | 86:10:0101038:4324 | Этаж № 02, Этаж № 01, Этаж № 03, Цокольный этаж № Цокольный этаж | ... | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 5745.7 |
| 2 | 86:10:0101038:6273 | Этаж № 1 | | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 1010 |
| Государственный регистратор | | | | | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | | | подпись | | инициалы, фамилия |

М.П.

Лист № 03
 от 22.09.14
 подлинник

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА
 о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

| | | | |
|--|-------------------|--------------|---|
| Лист № | | Всего листов | 6 |
| Здания | | | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| "25" ноября 2014 г. № 86/201/14-280709 | | | |
| Кадастровый номер: | 86:10:0101038:322 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 86:10:0101038 | | |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): | | | |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|----|---|--|------------------------------|---------------------|
| 1 | Местоположение: | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Республики, д 85 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 5648,1 | кв.м |
| | | (тип) | (значение) | (единица измерения) |
| | степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | | | |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Этажность: | 4 | 1 | |
| | | количество этажей | количество подвальных этажей | |
| 5 | Материал стен: | Кирпичные | | |
| 6 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | 1987 | | |
| 7 | Кадастровая стоимость (руб.): | 197345348.50 | | |
| 8 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | | | |
| | | 86:10:0101038:135 | | |
| 9 | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 71:136:001:006984000, 86:10:0101:038:0079:71:136:001:006984000, А | | |
| 10 | Особые отметки: | Наименование: Торговый центр "Ярославна". Настоящий технический план здания подготовлен для государственного кадастрового учета изменений здания с кадастровым номером 86:10:0101038:322 в связи с изменением площади. Площадь здания изменилась, в связи с уточнением размеров и определена в соответствии с приказом Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011г. "Об утверждении требований к определению площади здания, помещения" и составила - 5648,1 кв.м, что соответствует общей площади указанной в декларации. В ходе выполнения кадастровых работ выявлена техническая ошибка, объект торговый центр "Ярославна" является 4-этажным зданием (3-этажа, покатый этаж), что не соответствует данным кадастрового паспорта № 86/201/14-217321 от 19.09.2014г, где указано количество этажей - 3. Исполнитель работ: Лавина Елена Юрьевна, 86-10-25 | | |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: | филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре | | |

| | | | |
|---------------------------------|--|---------------------|--|
| Ведущий инженер | | М. О. Кондратова | |
| (полное наименование должности) | | (инициалы, фамилия) | |



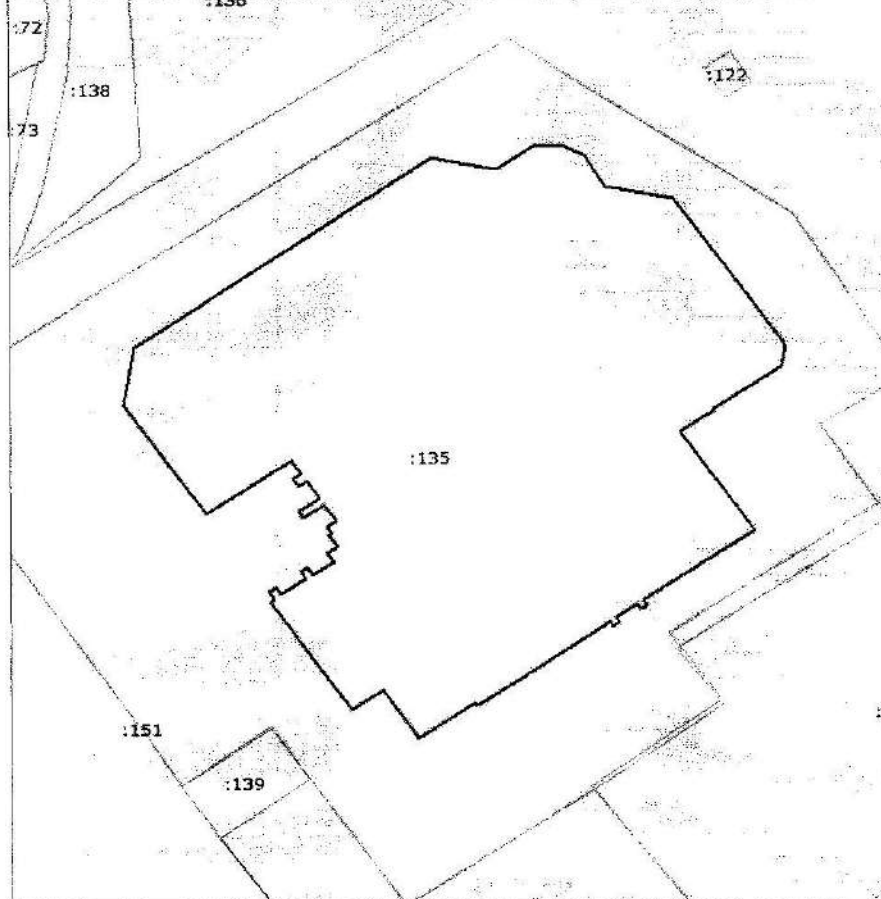
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 6 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---|--|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
|---|--|

| |
|--|
| "25" ноября 2014 г. № 86/201/14-280709 |
| Кадастровый номер: 186:10-0101038-322 |

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):
 Марк: 1:500 - СПб, Быв. Ленинский район, № 2000 Р/10000 Марк: 1:500 - СПб, Быв. Ленинский район, № 2000 Р/10000



Масштаб 1: 500

| | |
|--|---|
| Ведущий инженер (полное наименование должности) | М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия) |
|--|---|



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

КВ.2

| | | | |
|--------|---|--------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов | 6 |
|--------|---|--------------|---|

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

"25" ноября 2014 г. № 86/201/14-280709
Кадастровый номер: 86:10:0101038:322

| Перечень координат характерных точек контура | | | | |
|--|------------|------------|-----|---------------------------------------|
| Номер точки | Координаты | | R | Особые отметки (точность определения) |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1.1 | 982755.18 | 3571536.97 | --- | 0.10 |
| 1.2 | 982761.08 | 3571538.02 | --- | 0.10 |
| 1.3 | 982780.16 | 3571565.70 | --- | 0.10 |
| 1.4 | 982779.05 | 3571571.70 | --- | 0.10 |
| 1.5 | 982781.56 | 3571575.35 | --- | 0.10 |
| 1.6 | 982781.40 | 3571578.14 | --- | 0.10 |
| 1.7 | 982780.45 | 3571579.93 | --- | 0.10 |
| 1.8 | 982777.30 | 3571581.75 | --- | 0.10 |
| 1.9 | 982776.11 | 3571588.21 | --- | 0.10 |
| 1.10 | 982761.27 | 3571598.45 | --- | 0.10 |
| 1.11 | 982759.22 | 3571598.11 | --- | 0.10 |
| 1.12 | 982754.80 | 3571591.70 | --- | 0.10 |
| 1.13 | 982754.68 | 3571591.82 | --- | 0.10 |
| 1.14 | 982752.55 | 3571588.73 | --- | 0.10 |
| 1.15 | 982742.62 | 3571595.58 | --- | 0.10 |
| 1.16 | 982735.53 | 3571585.29 | --- | 0.10 |
| 1.17 | 982735.04 | 3571585.63 | --- | 0.10 |
| 1.18 | 982734.64 | 3571585.04 | --- | 0.10 |
| 1.19 | 982735.15 | 3571584.70 | --- | 0.10 |
| 1.20 | 982733.73 | 3571582.69 | --- | 0.10 |
| 1.21 | 982733.26 | 3571583.06 | --- | 0.10 |
| 1.22 | 982732.85 | 3571582.46 | --- | 0.10 |
| 1.23 | 982733.36 | 3571582.13 | --- | 0.10 |
| 1.24 | 982732.63 | 3571581.09 | --- | 0.10 |
| 1.25 | 982724.78 | 3571569.72 | --- | 0.10 |
| 1.26 | 982725.02 | 3571569.54 | --- | 0.10 |
| 1.27 | 982721.47 | 3571564.40 | --- | 0.10 |
| 1.28 | 982726.41 | 3571561.01 | --- | 0.10 |
| 1.29 | 982724.42 | 3571558.14 | --- | 0.10 |
| 1.30 | 982735.30 | 3571550.61 | --- | 0.10 |
| 1.31 | 982735.54 | 3571550.94 | --- | 0.10 |
| 1.32 | 982736.31 | 3571550.42 | --- | 0.10 |
| 1.33 | 982736.75 | 3571551.06 | --- | 0.10 |
| 1.34 | 982735.97 | 3571551.58 | --- | 0.10 |
| 1.35 | 982737.61 | 3571553.96 | --- | 0.10 |
| 1.36 | 982738.39 | 3571553.44 | --- | 0.10 |
| 1.37 | 982738.81 | 3571554.04 | --- | 0.10 |
| 1.38 | 982738.04 | 3571554.56 | --- | 0.10 |

| | |
|--|---|
| Ведущий инженер (полное наименование должности) | М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия) |
|--|---|



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 4 | Всего листов: | 6 |
|--------|---|---------------|---|

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"25" ноября 2014 г. № 86/201/14-280709
Кадастровый номер: 86:10-0101038-322

| Номер точки | Координаты | | R | Особые отметки (точность определения) |
|-------------|------------|------------|---|---------------------------------------|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1.39 | 982739.40 | 3571556.54 | — | 0.10 |
| 1.40 | 982740.29 | 3571555.93 | — | 0.10 |
| 1.41 | 982740.92 | 3571556.87 | — | 0.10 |
| 1.42 | 982742.10 | 3571556.05 | — | 0.10 |
| 1.43 | 982742.30 | 3571556.35 | — | 0.10 |
| 1.44 | 982742.91 | 3571555.93 | — | 0.10 |
| 1.45 | 982743.51 | 3571556.79 | — | 0.10 |
| 1.46 | 982745.19 | 3571555.64 | — | 0.10 |
| 1.47 | 982743.84 | 3571553.67 | — | 0.10 |
| 1.48 | 982744.46 | 3571553.22 | — | 0.10 |
| 1.49 | 982743.82 | 3571555.19 | — | 0.10 |
| 1.50 | 982747.55 | 3571554 | — | 0.10 |
| 1.51 | 982747.04 | 3571553.25 | — | 0.10 |
| 1.52 | 982747.81 | 3571552.73 | — | 0.10 |
| 1.53 | 982748.32 | 3571553.48 | — | 0.10 |
| 1.54 | 982749.67 | 3571552.54 | — | 0.10 |
| 1.55 | 982744.17 | 3571544.58 | — | 0.10 |
| 1.1 | 982755.18 | 3571536.97 | — | 0.10 |

| | | |
|--|--|---|
| Ведущий инженер (полное наименование должности) |  _____ (подпись) | М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия) |
|--|--|---|



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства
(сведения о части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 5 | Всего листов: | 6 |
|--------|---|---------------|---|

| |
|---|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) |
|---|

| |
|--|
| *25* ноября 2014 г. № 86/2014/4-280709 |
| Кадастровый номер: 86:10:0101038:322 |

Сведения о частях здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

| | | | | |
|---|---------------------|---|---|------------|
| Обозначение части: | 86:10:0101038:322/1 | | | |
| Номера характерных точек контура части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства | Координаты, м | | Особые отметки (точность определения) | Примечание |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| — | — | — | — | — |

2. Иное описание местоположения части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Часть здания расположена на первом этаже

3. Общие сведения о части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| № п/п | Обозначение части | Площадь (Р), м2 | Характеристика части | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части объекта недвижимости) |
|-------|---------------------|-----------------|----------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 86:10:0101038:322/1 | 625.8 | — | Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 12.09.2019 |

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

| | | | | |
|---|---------------------|---|---|------------|
| Обозначение части: | 86:10:0101038:322/2 | | | |
| Номера характерных точек контура части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства | Координаты, м | | Особые отметки (точность определения) | Примечание |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| — | — | — | — | — |

2. Иное описание местоположения части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

2 этаж

3. Общие сведения о части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| № п/п | Обозначение части | Площадь (Р), м2 | Характеристика части | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части объекта недвижимости) |
|-------|---------------------|-----------------|-------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 86:10:0101038:322/2 | 350.1 | Для заключения договора | Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2019 |

| | | |
|--|---|---|
| Ведущий инженер (полное наименование должности) |  | М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия) |
|--|---|---|

Вход. № 051214/01
от 03 12 20 14 г.
подпись

 **ipформат**[®]
канцелярские товары

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание:

Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»

*ул. Республики, д.85
г. Сургут
МО городской округ город Сургут
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра*

_____ год

хранить _____ лет

Техническое описание объектов недвижимости

1. Общие сведения

| | |
|---|---|
| Область, республика, край | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра |
| Район | |
| Муниципальное образование | городской округ город Сургут |
| Местонахождение | г. Сургут, улица Республики, д.85 |
| Тип объекта | Здание |
| Наименование объекта | Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна» |
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |
| Техническая характеристика | Общая площадь – 5648,1 кв.м |
| Назначение | Торговое |
| Составляющие объекта интерьеры помещений | A, A1, A2 |
| интерьеры сооружений | |

2. Состав объекта

| Обозначение | Название составляющих | Краткое описание | Общая площадь, в том числе пристрой (кв.м) | площадь застройки (кв.м) | протяженность (м) | № инвентарный |
|-------------|--|---|--|--------------------------|-------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| A, A1, A2 | Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна» | Четырехэтажное (3 этажа, цокольный этаж), нежилое, стены – кирпичные, обшиты фасадной плиткой; фундамент – железобетонные сваи, перекрытие – железобетонные плиты, крыша – рулонная | 5648,1 | 2369,4 | | |

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Общая площадь здания | 5648,1 кв. м |
| Площадь территории | 0 кв.м |
| Площадь застройки территории | 2369,4 кв. м |
| Площадь по дорогам и проездам | 0 кв. м |

3. Постановка на технический учет

| № инв. | Наименование объекта | Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет | Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет | Подпись дата |
|--------|----------------------|--|---|-----------------|
| | | | | |

Примечание:

ПРИЛОЖЕНИЕ 13

(ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ)
к Инструкции о проведении
учета жилого фонда
в Российской Федерации

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ»

(наименование организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта учета)

Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

| | | |
|-----------------------------------|---|-----------------|
| Субъект Российской Федерации | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (Тюменская область) | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | тип | городской округ |
| | Наименование | город Сургут |
| Населенный пункт | тип | город |
| | Наименование | Сургут |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | улица |
| | Наименование | Республики |
| Номер дома | 85 | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | А, А1, А2 | |
| Номер помещения (квартиры) | | |
| Иное описание местоположения | | |

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

| | |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

| | |
|---------------------------------|--|
| Наименование учетного органа | |
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |
| Дата внесения сведений в ЕГРОКС | |

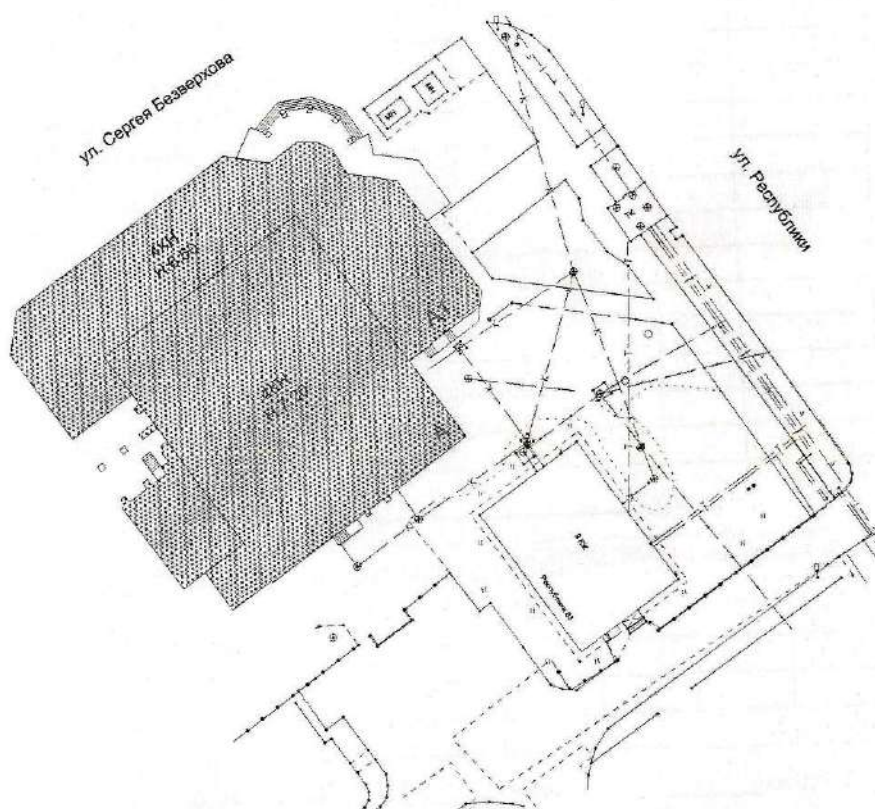
Паспорт составлен по состоянию на 22 сентября 2014 г.

Директор ООО
«КЦН»



(Бражников Д.Н.)

Ситуационный план



| | | | |
|--|----------------|--------------------|---------------------------|
| ООО "Кадастровый центр недвижимости" | | | |
| СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН. Нежилое здание. Торговый центр "Ярославна" | | | |
| Должность | Фамилия И.О. | Подпись | Дата |
| Директор | Бражников Д.И. | <i>[Signature]</i> | 22.09.2014 |
| Кад. инженер | Лавина Е.И. | <i>[Signature]</i> | 22.09.2014 |
| Ханты-Мансийский АО-Югра МО городской округ город Сургут, г. Сургут, ул. Республики, д.85 | | | Лист Листов Масштаб |
| | | | 1 1 6/6 |

Регистрация права собственности
(реестровый № _____)

Фонд _____

| Дата подписи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности, с указанием, кем, когда и за каким № выданы | Долевое участие при обмене собственности | Подпись лица свидетельствующего правильность записи |
|--------------|---|---|--|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

II. Эксплуатация земельного участка _____ кв.м.

| по документам | Площадь участка | | Незастроенная площадь | | | | | | |
|---------------|-----------------|-------------|-----------------------|-------------|--------|-------|--|--|--|
| | факт. | застроенная | замоценная | озелененная | прочая | грунт | | | |
| | | 2369,4 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

III. Благоустройство здания _____ 5648,1 кв.м.

| Водопровод | Канализация | Отопление | | | | | Централизованное горячее водоснабжение | Ванши | | | Газоснабж. | | Электроснабжение | Лифты-шт. | | | | | |
|------------|-------------|-----------|--------------------------------------|--------------------------|--------|--------|--|-----------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|------------------|----------------|--------------|--|--|--|----------|
| | | От ТЭЦ | От групповой (квартальной) котельной | От собственной котельной | От АГВ | Печное | | С централизованным водоснабжением | С газовыми колонками | С газовыми котлами | С жидкотопливными котлами | Централизованно | | Жилищным газом | пассажирские | | | | грузовые |
| 5648,1 | 5648,1 | 5648,1 | | | | 5648,1 | | | | | | | 5648,1 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение их веса

Линейка А. Обозначение: _____ Год постройки: 1987 г. Число этажей: III
 Год капитального ремонта: Е. Год реконструкции: _____
 Группа капитальности: I Вид отделки: плитка

| № | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.) | Техническое описание элементов (состав, толщина, марка и т.п.) | Удельный вес по | | | | | | | | | | | Удельный вес по элементу |
|---|---------------------------------------|---|--|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|--------------------------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|---|---|---|----|---|----|----|------|---|---|----|----|----|-----|-----|---|-------|
| 1 | Фундамент | железобетонный | железобетонный | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | | |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные, оштукатуренные, обитые фибровой плитой | кирпичные, оштукатуренные, обитые фибровой плитой | 1 | 1 | 11 | 20 | 2,2 | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | железобетонные | железобетонные | 25 | 1 | 25 | 20 | 5 | | | | | | | | | |
| 4 | Кровля | рубероид | рубероид | 6 | 1 | 6 | 15 | 0,9 | | | | | | | | | |
| 5 | Полы | бетонные | бетонные | 8 | 1 | 8 | 15 | 1,5 | | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | деревянные, металлические, железобетонные | деревянные, металлические, железобетонные | 17 | 1 | 17 | 15 | 2,55 | | | | | | | | | |
| 7 | Отделочные работы | штукатурка, обои, окраска, малярные работы | штукатурка, обои, окраска, малярные работы | 9 | 1 | 9 | 10 | 0,9 | | | | | | | | | |
| 8 | Внутренние сантехнические и электротехнические работы | внутренние сантехнические и электротехнические работы | внутренние сантехнические и электротехнические работы | 12 | 1 | 12 | 20 | 2,4 | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | прочие работы | прочие работы | 4 | 1 | 4 | 20 | 0,8 | | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | | | | | | | 169 | 100 | 0 | 17,85 |

% здания, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{число (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$ = 18 %

IV. Общие сведения

Наименование: _____ Тип: _____
 Исходные данные: _____
 Кол-во мест (местность): _____

V. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроев и т.п.)

| Линейка | Наименование здания и его частей | Формулы для подсчета площадей по горизонтальной проекции | Площадь (кв. м) | Объем (куб. м) |
|---------|----------------------------------|--|-----------------|----------------|
| А | Остаток строения | | 114,29 | 82,72 |
| | 1-2 этаж | $31,10 \times 3,76 + (0,55 \times 0,53) \times 2$ | 114,29 | 7,20 |
| | 3 этаж | $6,05 \times 6,25$ | 37,8 | 16,2 |
| А1 | Остаток пристрой | | 136,9 | 452 |
| | 1 этаж | $12,55 \times 12,50$ | 156,9 | 2,90 |
| | 2 этаж | $12,55 \times 12,50$ | 156,9 | 2,90 |
| А2 | Цокольный этаж | | 213,6 | 4,00 |
| | 1 этаж | $12,75 \times 9,70 + 13,75 \times 5,70 + 5,70 \times 2 + 4,00 \times 20,90 + 10,50 \times 4 + (7,40 + 10,30) \times 2 + 10 \times 32,40 + 19,30 \times 2 + 1,30 \times (1,40 + 1,60) \times 2 + 1,30 \times 1,9 + 1,40 \times 2 + (1,75 + 1,45) \times 8 + 1,2 \times 1,50 + 1,50 \times 1,50 + 10,02 \times 2 + 4,00 \times 1,10 + 1,20 \times 2 + 2 \times 1,50 \times 1,50 + 1,4 \times 4 + 0,96 \times (1,04 + 3 \times 1,80, 55)$ | 213,6 | 4,00 |
| | 2 этаж | $12,75 \times 9,70 + 13,75 \times 5,70 + 5,70 \times 2 + 4,00 \times 20,90 + 10,50 \times 4 + (7,40 + 10,30) \times 2 + 10 \times 32,40 + 19,30 \times 2 + 1,30 \times (1,40 + 1,60) \times 2 + 1,30 \times 1,9 + 1,40 \times 2 + (1,75 + 1,45) \times 8 + 1,2 \times 1,50 + 1,50 \times 1,50 + 10,02 \times 2 + 4,00 \times 1,10 + 1,20 \times 2 + 2 \times 1,50 \times 1,50 + 1,4 \times 4 + 0,96 \times (1,04 + 3 \times 1,80, 55)$ | 213,6 | 4,00 |
| | Крыша | | 1142,0 | 2,00 |
| | Привок | | 157,2 | |
| | Итого | | 46,2 | |

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение их веса

Литера A1 Объект пристрой Гол пристрой 2025 г. Число этажей II
 Год капитального ремонта Б Вид отделки дерево
 Группа капитальности I

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, толщина, площадь и т.п.) | Техническое состояние (основные трещины, плесень и т.п.) | Удельный вес по табличке | | | | Удельный вес по строению | Процент наклона к горизонту | Удельный вес по проекту | Удельный вес по плану | Удельный вес по высоте | Удельный вес по объему |
|-------|---------------------------------------|--|--|--------------------------|---|----|----|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | | |
| 1 | Фундамент | железобетонные монолитные фундаменты | | 8 | 1 | 8 | 10 | 0,8 | | | | | |
| 2 | Стены и перегородки | кварце. блоки из известняка, парашит, керамзитовые, поризованные, гипсовые | | 11 | 1 | 11 | 10 | 1,1 | | | | | |
| 3 | Перекрытия | железобетонные плиты | | 23 | 1 | 23 | 10 | 2,3 | | | | | |
| 4 | Крыша | ручная | | 6 | 1 | 6 | 10 | 0,6 | | | | | |
| 5 | Двери | дерево | | 8 | 1 | 8 | 10 | 0,8 | | | | | |
| 6 | Проемы | металлический остекленный металлочерепица | | 17 | 1 | 17 | 10 | 1,7 | | | | | |
| 7 | Отделочные работы | штукатурные обои, побелка потолка, напольное покрытие, водостроительные работы, окраска стен, потолков, штукатурные работы, окраска конструкций, штукатурные работы, окраска конструкций, штукатурные работы | | 9 | 1 | 9 | 5 | 0,45 | | | | | |
| 8 | Прочие работы | железные | | 4 | 1 | 4 | 10 | 0,4 | | | | | |
| Итого | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | % | | | | 0 |

% износ, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр. 9}}{\text{гр. 7}} \times 100$ 9 %
 удельный вес (гр. 7)

VII. Техническое описание служебных помещений

Литера Э Этажность Износ %
 Наименование конструктивных элементов
 Описание конструктивных элементов (материал, толщина, площадь и т.п.)
 Удельный вес по проекту
 Удельный вес по плану

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, толщина, площадь и т.п.) | Удельный вес по табличке | | | | Удельный вес по строению | Процент наклона к горизонту | Удельный вес по проекту | Удельный вес по плану | Удельный вес по высоте | Удельный вес по объему |
|-------|---------------------------------------|---|--------------------------|---|---|---|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | | |
| 1 | Фундамент | | | | | | | | | | | |
| 2 | Стены и перегородки | | | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | | | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | | | | | |
| 5 | Двери | | | | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | | | | | | | | | | | |
| 7 | Отделочные работы | | | | | | | | | | | |
| 8 | Прочие работы | | | | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | | | | | |

VIII. Изменение восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| № п/п | Наименование объекта | Износ (%) | Стоимость по балансу (руб.) | Изменение стоимости (руб.) | Степень износа (%) | Класс износа (%) | Износ по факту (%) | Изменение стоимости (руб.) | Действительная стоимость (руб.) |
|-------|----------------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|
| А | Основание | 367/108 | 25,9 | 2018,65 | 12158 | 24 542 247 | 18 | 20 125 052 | |
| А1 | Основание пристройки | 360/090 | 25,9 | 2018,65 | 11396 | 21 001 335 | 9 | 20 914 127 | |

IX. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения), (руб.)

Восстановительная стоимость в ценах 2008 г. 47 347 362,00 р.
 Действительная стоимость в ценах 2008 г. 41 039 179,00 р.

Итого: 47 347 362,00 р. 41 039 179,00 р.
 руб.

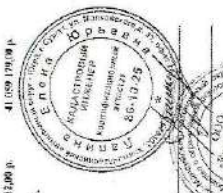
Полная балансовая стоимость (с учетом износа)

Стоимость балансовая стоимость (с учетом износа) руб.

Инвентарный номер здания/части

Б. И. Дольг, Капитальный инженер, Липина Е.Ю.

Б. И. Дольг, Директор: Бражкинов Д.Н.



Постановка на технический учет

| № п/п | Наименование объекта | Директор, на основании которого объект будет поставлен на учет по состоянию на 01.09.2012 г. | Исполнитель, дата постановки на учет |
|-------|----------------------|--|--------------------------------------|
| | | | |

Разные приписываемые (сирингово):

| | |
|-------------------|--|
| Адрес | |
| Инвентарный номер | |
| Кадистский номер | |
| Длина | |

XI. Ветомость последующих обследований

| Квартальный инспектор (Ф.И.О.) | Г | М | Д |
|--------------------------------|---|---|---|
| Директор (Ф.И.О.) | | | |

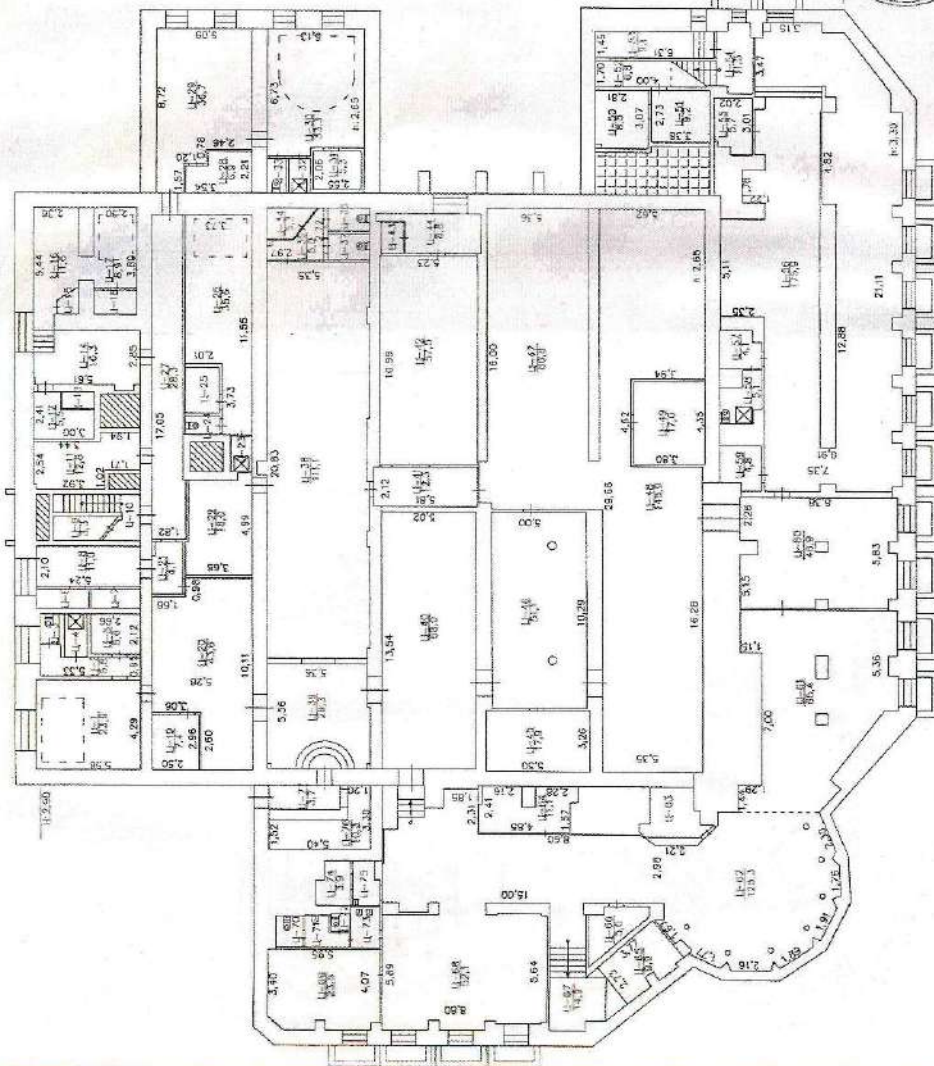
XII. Выявлено собственников (владелец)

Техническая документация в виде технического паспорта выдана на жилье, принадлежащее на праве собственности и используется для проживания, с предоставлением технической документации и исполнительных листов, мест общего пользования, местной пожарной безопасности и охраны. Для обеспечения безопасности людей, предотвращения возникновения опасных и пожароопасных ситуаций и пожаров в здании и т.д.

Паспорт, выданный на основании приказа Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан от 21 сентября 2011 года № 531 в СВ утверждены архивный и сброшюванный материал здания, материалы.

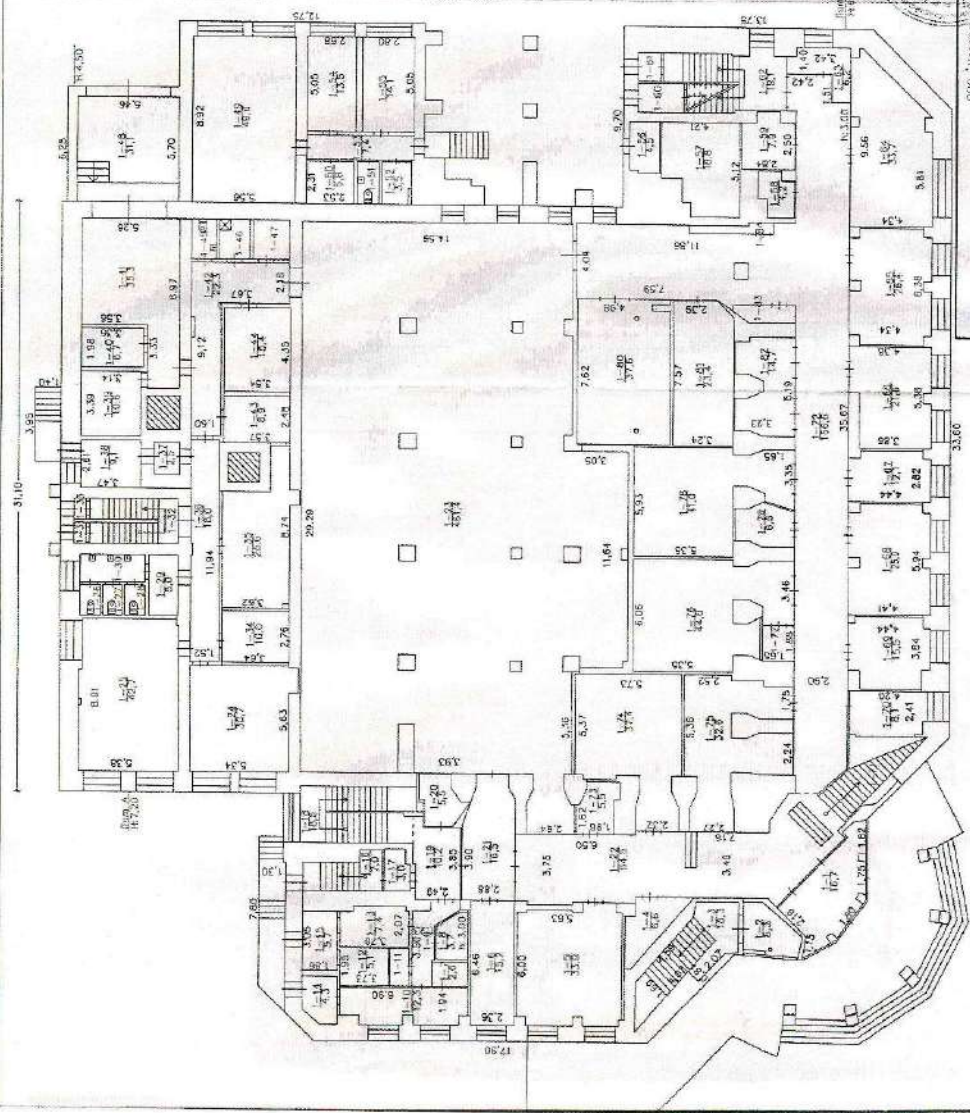
Для того чтобы обеспечить выполнение условий договора, и урегулирование права собственности, договор технической помощи по адресу:

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



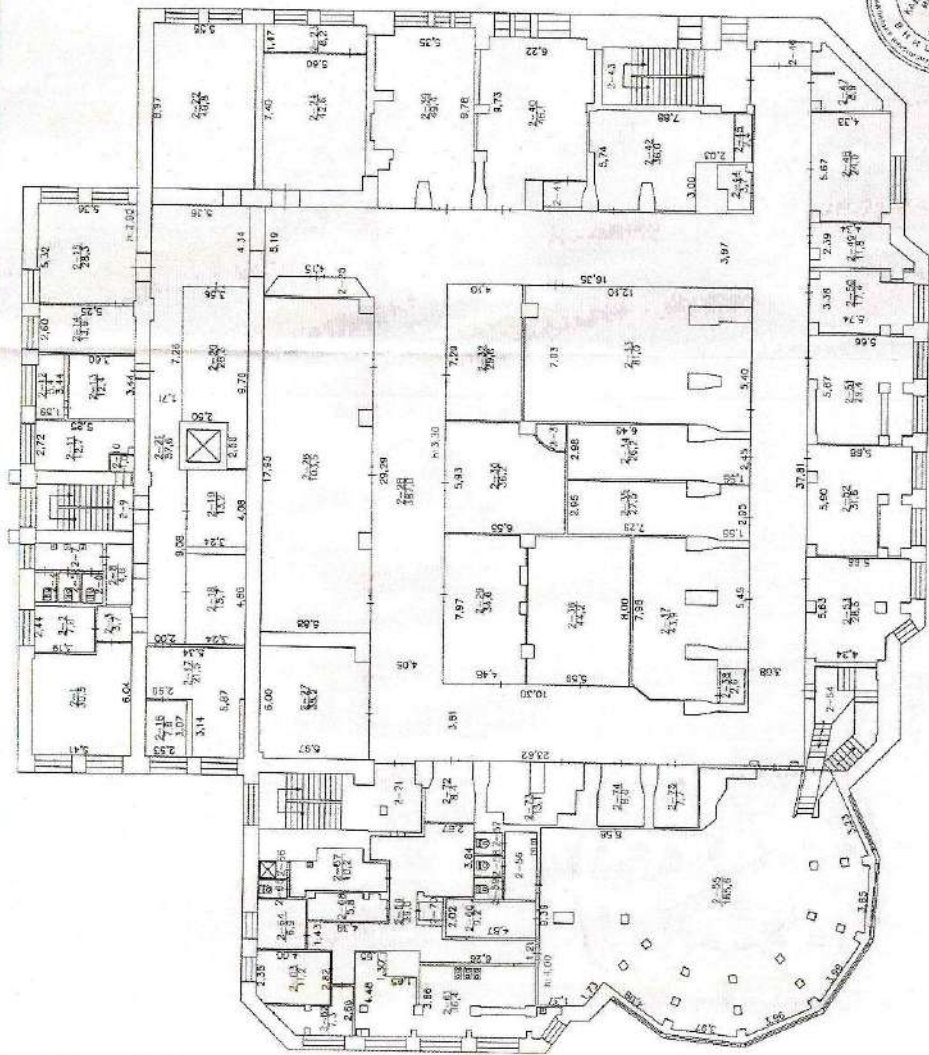
| | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ООО "Инженерное бюро "Архитектура" | |
| Проектировщик: [Инициалы] | Инженер-проектировщик: [Инициалы] |
| Проверил: [Инициалы] | Инженер-проверщик: [Инициалы] |
| Директор: [Инициалы] | Инженер-директор: [Инициалы] |
| Масштаб: 1:200 | Лист: 2 |
| Выполнил: [Инициалы] | Листов: 5 |
| Исполнил: [Инициалы] | Масштаб: 1:200 |

1-0 этаж



| | |
|--|--|
| Информация об объекте: Ижевское предприятие «Ижевск-Спецстрой» | |
| Домашний адрес: | Республика Дагестан, г. Магас, ул. Шейх-Мухаммадова, д. 10 |
| Директор: | Ибрагимов А.А. |
| Инженер: | Ибрагимов А.А. |
| Подпись: | Ибрагимов А.А. |
| Дата: | 12.11.11 |
| Масштаб: | 1:200 |

2-0 этаж



| | | | |
|-----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| Информация об объекте | | Информация о документе | |
| Наименование объекта | Объект строительства | Наименование документа | Лист |
| Код объекта | Код документа | Дата | Издание |
| Код участка | Код листа | Масштаб | Масштаб |

Подготовлено: *И.И.И.*
 Проверено: *И.И.И.*
 Утверждено: *И.И.И.*
 Подпись: *И.И.И.*
 Дата: *И.И.И.*

Экспликация

к поэтажному плану строения

расположенного в городе (другом поселении)
по ул. (пер.)

Республики

Сургут

№ 85

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | формула подсчета площадей по внутреннему обмеру | Площадь по внутреннему обмеру | | 21 | 22 | 23 | |
|---|-----------|--------|---|------|---|--|-----------------------|--------------------------|------|-----------------------------------|------------|
| | | | | | | 9 | 10 | | | | |
| | | | | | | основная | вспомогат. (подсобн.) | итого по этажу, строению | | высота помещения по внутр. обмеру | назначение |
| 4 | Цокольный | 28/1/4 | | Ц-1 | бассейн | $5,56*4,29$ | 23,9 | | 23,9 | 2,63 | быт. обсл. |
| | | | | Ц-2 | коридор | $5,33*0,95+0,65*1,06$ | | 5,8 | 5,8 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-3 | туалет | $0,99*1,54$ | | 1,5 | 1,5 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-4 | душевая | $1,22*2,24$ | | 2,7 | 2,7 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-5 | сауна | $2,12*2,66$ | 5,6 | | 5,6 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-6 | подсобное | $1,00*2,80$ | | 2,8 | 2,8 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-7 | подсобное | $1,00*2,69$ | | 2,7 | 2,7 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-8 | коридор | $2,10*5,24$ | | 11,0 | 11,0 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-9 | подсобное | $(2,33+3,27)/2*1,18$ | | 3,3 | 3,3 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-10 | лестничная клетка | $4,65*0,95 - (0,97+2,01)/2*1,07+0,39*0,97$ | | 6,4 | 6,4 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-11 | подсобное | $5,38*2,54+0,49*1,94-0,18*0,26-1,02*1,71$ | | 12,8 | 12,8 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-12 | раздевалка | $2,41*3,00-0,97*1,79$ | | 5,5 | 5,5 | | быт. |
| | | | | Ц-13 | подсобное | $0,89*1,71$ | | 1,5 | 1,5 | | быт. |
| | | | | Ц-14 | коридор | $2,85*5,61-0,36*0,10+0,31*0,99$ | | 16,3 | 16,3 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-15 | подсобное | $(0,74+1,42)/2*1,11$ | | 1,2 | 1,2 | | быт. |
| | | | | Ц-16 | бильярдная | $5,44*2,36-(0,74+1,42)/2*1,11$ | 11,6 | | 11,6 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-17 | бассейн | $3,89*2,30$ | 8,9 | | 8,9 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-18 | сауна | $1,27*2,24$ | 2,8 | | 2,8 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-19 | комната отдыха | $2,96*2,50$ | | 7,4 | 7,4 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-20 | бильярдная | $10,11*5,26-3,06*2,60-0,98*1,66$ | 43,6 | | 43,6 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-21 | коридор | $2,73*1,55-0,18*0,73$ | | 4,1 | 4,1 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-22 | бар | $4,99*3,68-0,42*0,78-3,27*0,20$ | 18,0 | | 18,0 | | торгов. |
| | | | | Ц-23 | душевая | $1,87*1,15$ | | 2,2 | 2,2 | | быт. обсл. |
| | | | | Ц-24 | туалет | $0,96*1,86$ | | 1,8 | 1,8 | | быт. обсл. |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | 10 | 11 | 12 | 13 |
|------|------|------|------|------|------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | | | 8 | 9 | 10 | | | | |
| 1-25 | 1-25 | 1-25 | 1-25 | 1-25 | 1-25 | 2,30*1,80 | 4,3 | 4,3 | 4,3 | 4,3 | 4,3 | 4,3 |
| 1-26 | 1-26 | 1-26 | 1-26 | 1-26 | 1-26 | 11,55*3,73*3,71*2,01 | 35,6 | 35,6 | 35,6 | 35,6 | 35,6 | 35,6 |
| 1-27 | 1-27 | 1-27 | 1-27 | 1-27 | 1-27 | 17,05*1,62*0,20*1,242 | 28,3 | 28,3 | 28,3 | 28,3 | 28,3 | 28,3 |
| 1-28 | 1-28 | 1-28 | 1-28 | 1-28 | 1-28 | 2,21*1,51*1,20*0,75 | 6,9 | 6,9 | 6,9 | 6,9 | 6,9 | 6,9 |
| 1-29 | 1-29 | 1-29 | 1-29 | 1-29 | 1-29 | 0,72*1,09*1,27*1,05*0,69*2,46 | 36,7 | 36,7 | 36,7 | 36,7 | 36,7 | 36,7 |
| 1-30 | 1-30 | 1-30 | 1-30 | 1-30 | 1-30 | 0,73*1,14*0,42*2,86 | 33,3 | 33,3 | 33,3 | 33,3 | 33,3 | 33,3 |
| 1-31 | 1-31 | 1-31 | 1-31 | 1-31 | 1-31 | 2,09*2,35 | 5,3 | 5,3 | 5,3 | 5,3 | 5,3 | 5,3 |
| 1-32 | 1-32 | 1-32 | 1-32 | 1-32 | 1-32 | 1,24*1,15 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| 1-33 | 1-33 | 1-33 | 1-33 | 1-33 | 1-33 | 1,75*1,00 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 |
| 1-34 | 1-34 | 1-34 | 1-34 | 1-34 | 1-34 | 1,81*2,29*2,1,60 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 |
| 1-35 | 1-35 | 1-35 | 1-35 | 1-35 | 1-35 | 2,72*2,97 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |
| 1-36 | 1-36 | 1-36 | 1-36 | 1-36 | 1-36 | 1,23*2,08*2,4,39 | 2,8 | 2,8 | 2,8 | 2,8 | 2,8 | 2,8 |
| 1-37 | 1-37 | 1-37 | 1-37 | 1-37 | 1-37 | 1,24*2,22 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| 1-38 | 1-38 | 1-38 | 1-38 | 1-38 | 1-38 | 20,82*5,35*0,34*0,72*3,49*0,2*0,84*0,13 | 111,1 | 111,1 | 111,1 | 111,1 | 111,1 | 111,1 |
| 1-39 | 1-39 | 1-39 | 1-39 | 1-39 | 1-39 | 5,51*5,26*0,77*2,26 | 29,3 | 29,3 | 29,3 | 29,3 | 29,3 | 29,3 |
| 1-40 | 1-40 | 1-40 | 1-40 | 1-40 | 1-40 | 13,34*5,92 | 68,0 | 68,0 | 68,0 | 68,0 | 68,0 | 68,0 |
| 1-41 | 1-41 | 1-41 | 1-41 | 1-41 | 1-41 | 3,12*3,81 | 12,1 | 12,1 | 12,1 | 12,1 | 12,1 | 12,1 |
| 1-42 | 1-42 | 1-42 | 1-42 | 1-42 | 1-42 | 10,89*5,33 | 57,3 | 57,3 | 57,3 | 57,3 | 57,3 | 57,3 |
| 1-43 | 1-43 | 1-43 | 1-43 | 1-43 | 1-43 | 1,69*1,21 | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 1,9 |
| 1-44 | 1-44 | 1-44 | 1-44 | 1-44 | 1-44 | 2,07*3,50*1,68*1,36 | 8,8 | 8,8 | 8,8 | 8,8 | 8,8 | 8,8 |
| 1-45 | 1-45 | 1-45 | 1-45 | 1-45 | 1-45 | 3,24*1,50 | 17,3 | 17,3 | 17,3 | 17,3 | 17,3 | 17,3 |
| 1-46 | 1-46 | 1-46 | 1-46 | 1-46 | 1-46 | 16,00*5,36*2,13*0,51*0,20*0,34 | 51,1 | 51,1 | 51,1 | 51,1 | 51,1 | 51,1 |
| 1-47 | 1-47 | 1-47 | 1-47 | 1-47 | 1-47 | 29,81*4,62 | 86,0 | 86,0 | 86,0 | 86,0 | 86,0 | 86,0 |
| 1-48 | 1-48 | 1-48 | 1-48 | 1-48 | 1-48 | 10,15*16,28*1,2 | 145,9 | 145,9 | 145,9 | 145,9 | 145,9 | 145,9 |
| 1-49 | 1-49 | 1-49 | 1-49 | 1-49 | 1-49 | 4,33*3,80 | 16,3 | 16,3 | 16,3 | 16,3 | 16,3 | 16,3 |
| 1-50 | 1-50 | 1-50 | 1-50 | 1-50 | 1-50 | 3,07*3,40*2,23*0,31 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 1-51 | 1-51 | 1-51 | 1-51 | 1-51 | 1-51 | 2,72*3,38 | 9,2 | 9,2 | 9,2 | 9,2 | 9,2 | 9,2 |
| 1-52 | 1-52 | 1-52 | 1-52 | 1-52 | 1-52 | 1,70*0,60 | 6,8 | 6,8 | 6,8 | 6,8 | 6,8 | 6,8 |
| 1-53 | 1-53 | 1-53 | 1-53 | 1-53 | 1-53 | 1,45*0,31 | 9,1 | 9,1 | 9,1 | 9,1 | 9,1 | 9,1 |
| 1-54 | 1-54 | 1-54 | 1-54 | 1-54 | 1-54 | 3,91*1,37*0,60*0,48*0,29*0,13*1,50*1,48*1,07*0,10 | 11,3 | 11,3 | 11,3 | 11,3 | 11,3 | 11,3 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | 10 | 11 | 12 | 13 |
|------|------|------|------|------|------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | | | 8 | 9 | 10 | | | | |
| 1-55 | 1-55 | 1-55 | 1-55 | 1-55 | 1-55 | 3,01*2,62*0,41*0,61*0,22*0,17 | 5,7 | 5,7 | 5,7 | 5,7 | 5,7 | 5,7 |
| 1-56 | 1-56 | 1-56 | 1-56 | 1-56 | 1-56 | 5,11*3,35*2,85*2,11*1,22*1,78*2,35*0,38*0,93*0,58*0,32*0,22*2,25 | 175,9 | 175,9 | 175,9 | 175,9 | 175,9 | 175,9 |
| 1-57 | 1-57 | 1-57 | 1-57 | 1-57 | 1-57 | 2,00*2,23*0,45*0,51 | 4,1 | 4,1 | 4,1 | 4,1 | 4,1 | 4,1 |
| 1-58 | 1-58 | 1-58 | 1-58 | 1-58 | 1-58 | 2,81*3,26*0,51*0,60 | 5,1 | 5,1 | 5,1 | 5,1 | 5,1 | 5,1 |
| 1-59 | 1-59 | 1-59 | 1-59 | 1-59 | 1-59 | 2,41*2,19*0,40*1,10 | 4,8 | 4,8 | 4,8 | 4,8 | 4,8 | 4,8 |
| 1-60 | 1-60 | 1-60 | 1-60 | 1-60 | 1-60 | 65,4* | 65,4 | 65,4 | 65,4 | 65,4 | 65,4 | 65,4 |
| 1-61 | 1-61 | 1-61 | 1-61 | 1-61 | 1-61 | 8,38*5,81*0,40*0,65*0,83*0,51*0,62*0,51*0,40*0,51*0,40*0,61*0,30*0,53 | 46,9 | 46,9 | 46,9 | 46,9 | 46,9 | 46,9 |
| 1-62 | 1-62 | 1-62 | 1-62 | 1-62 | 1-62 | 62,51*2,98*1,00*0,60*0,40*0,27*0,26*1,00*0,51*0,62*2,27*0,81*1,16*1,01*0,10*1,78*0,44*1,51 | 125,3 | 125,3 | 125,3 | 125,3 | 125,3 | 125,3 |
| 1-63 | 1-63 | 1-63 | 1-63 | 1-63 | 1-63 | 2,2*1 | 7,2 | 7,2 | 7,2 | 7,2 | 7,2 | 7,2 |
| 1-64 | 1-64 | 1-64 | 1-64 | 1-64 | 1-64 | 2,11*4,85*0,20*0,94*0,22*1,01*0,43*0,64 | 11,1 | 11,1 | 11,1 | 11,1 | 11,1 | 11,1 |
| 1-65 | 1-65 | 1-65 | 1-65 | 1-65 | 1-65 | 2,23*1,75*0,33*0,31*0,50*0,19 | 9,9 | 9,9 | 9,9 | 9,9 | 9,9 | 9,9 |
| 1-66 | 1-66 | 1-66 | 1-66 | 1-66 | 1-66 | 12,74*3,27*0,2*2,1*0,17 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 |
| 1-67 | 1-67 | 1-67 | 1-67 | 1-67 | 1-67 | 0,54*1,85 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 |
| 1-68 | 1-68 | 1-68 | 1-68 | 1-68 | 1-68 | 3,80*1,40*0,56*1,1*1,07*0,37*0,47*0,37*0,14*0,11*0,12*1,2* | 32,1 | 32,1 | 32,1 | 32,1 | 32,1 | 32,1 |
| 1-69 | 1-69 | 1-69 | 1-69 | 1-69 | 1-69 | 0,60*0,09*1,23*0,62 | | | | | | |

| Детские виды и группы | Коды групп по ИСО-9184 | № кв. в комнате (квартир) | № кв. в здании (зданий) | № кв. в стране (стран) | № кв. по адресу (адрес) | № кв. по названию (название) | Площадь помещений по виду отгрузки | | Площадь помещений по назначению | |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | | | | общая | используемая | общая | используемая |
| 1-1 | 1-1 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-2 | 1-2 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-3 | 1-3 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-4 | 1-4 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-5 | 1-5 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-6 | 1-6 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-7 | 1-7 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-8 | 1-8 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-9 | 1-9 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-10 | 1-10 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-11 | 1-11 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-12 | 1-12 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-13 | 1-13 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-14 | 1-14 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-15 | 1-15 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-16 | 1-16 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-17 | 1-17 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-18 | 1-18 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-19 | 1-19 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-20 | 1-20 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-21 | 1-21 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-22 | 1-22 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-23 | 1-23 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-24 | 1-24 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-25 | 1-25 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-26 | 1-26 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-27 | 1-27 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-28 | 1-28 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-29 | 1-29 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-30 | 1-30 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-31 | 1-31 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-32 | 1-32 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-33 | 1-33 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-34 | 1-34 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-35 | 1-35 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-36 | 1-36 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-37 | 1-37 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-38 | 1-38 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-39 | 1-39 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-40 | 1-40 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-41 | 1-41 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-42 | 1-42 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-43 | 1-43 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| Детские виды и группы | Коды групп по ИСО-9184 | № кв. в комнате (квартир) | № кв. в здании (зданий) | № кв. в стране (стран) | № кв. по адресу (адрес) | № кв. по названию (название) | Площадь помещений по виду отгрузки | | Площадь помещений по назначению | |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | | | | общая | используемая | общая | используемая |
| 1-1 | 1-1 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-2 | 1-2 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-3 | 1-3 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-4 | 1-4 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-5 | 1-5 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-6 | 1-6 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-7 | 1-7 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-8 | 1-8 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-9 | 1-9 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-10 | 1-10 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-11 | 1-11 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-12 | 1-12 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-13 | 1-13 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-14 | 1-14 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-15 | 1-15 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-16 | 1-16 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| 1-17 | 1-17 | | | 10 | 21 | 22 | 23 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--|---|---------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------|----|----|----|----|----|
| Дата запис в журнал по плану | Строки и главы в отчете (в отчетах) | номер пометки (в отчетах) | № пометки (в отчетах) | наименование объектов, зданий, помещений, в которых проведены работы, вид работ, наименование объектов, помещений, зданий, сооружений, оборудования, транспорта и т.п. | формулы подсчета объема работ по внутреннему контролю | сведения о работниках (подпись) | интервал времени | интервал времени по ведомости | наименование | | | | | |
| | | | 1-4 | комната | $4,35 \times 2,34$ | 15,4 | 15,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-5 | коридор | $2,15 \times 1,19$ | 2,6 | 2,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-6 | ванная | $2,16 \times 1,64$ | 3,5 | 3,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-7 | ванная | $2,15 \times 1,17$ | 2,5 | 2,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-8 | ванная | $5,29 \times 3,16$ | 16,7 | 16,7 | | пол | | | | | |
| | | | 1-9 | ванная | $8,92 \times 5,26$ | 46,6 | 46,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-10 | ванная | $2,31 \times 2,51$ | 5,8 | 5,8 | | пол | | | | | |
| | | | 1-11 | ванная | $2,21 \times 1,16$ | 2,6 | 2,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-12 | коридор | $2,37 \times 1,58 \times 0,89 \times 0,18$ | 7,9 | 7,9 | | пол | | | | | |
| | | | 1-13 | коридор | $1,32 \times 5,59$ | 7,4 | 7,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-14 | ванная | $5,02 \times 0,87$ | 4,4 | 4,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-15 | ванная | $3,02 \times 0,89$ | 2,7 | 2,7 | | пол | | | | | |
| | | | 1-16 | ванная | $2,77 \times 0,62 \times 0,14 \times 0,45$ | 1,1 | 1,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-17 | ванная | $5,17 \times 2,10 \times 2,74 \times 0,56$ | 15,8 | 15,8 | | пол | | | | | |
| | | | 1-18 | ванная | $5,17 \times 2,10 \times 2,74 \times 0,56$ | 15,8 | 15,8 | | пол | | | | | |
| | | | 1-19 | ванная | $2,51 \times 2,05 \times 1,01 \times 0,56$ | 2,9 | 2,9 | | пол | | | | | |
| | | | 1-20 | ванная | $0,50 \times 0,69$ | 0,3 | 0,3 | | пол | | | | | |
| | | | 1-21 | ванная | $2,84 \times 1,10 \times 0,78 \times 0,67 \times 2$ | 7,9 | 7,9 | | пол | | | | | |
| | | | 1-22 | ванная | $1,34 \times 2,16$ | 2,9 | 2,9 | | пол | | | | | |
| | | | 1-23 | ванная | $1,42 \times 1,13$ | 1,6 | 1,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-24 | ванная | $1,57 \times 0,62 \times 1,67 \times 0,40$ | 0,6 | 0,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-25 | ванная | $2,18 \times 0,17 \times 0,27 \times 0,12$ | 0,1 | 0,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-26 | ванная | $0,97 \times 0,12 \times 1,31 \times 0,32$ | 0,4 | 0,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-27 | ванная | $1,40 \times 3,43 \times 1,51 \times 1,06$ | 6,2 | 6,2 | | пол | | | | | |
| | | | 1-28 | ванная | $0,68 \times 0,81$ | 0,6 | 0,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-29 | ванная | $5,81 \times 0,34 \times 0,63 \times 0,34 \times 2$ | 2,5 | 2,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-30 | ванная | $2 \times 3 \times 5 \times 1 \times 1 \times 0,1$ | 3,7 | 3,7 | | пол | | | | | |
| | | | 1-31 | ванная | $0,49 \times 0,58 \times 0,28 \times 0,42$ | 0,2 | 0,2 | | пол | | | | | |
| | | | 1-32 | ванная | $0,35 \times 0,34 \times 0,35 \times 0,41 \times 2$ | 0,3 | 0,3 | | пол | | | | | |
| | | | 1-33 | ванная | $0,10 \times 0,49 \times 0,53 \times 0,41$ | 0,2 | 0,2 | | пол | | | | | |
| | | | 1-34 | ванная | $0,54 \times 0,50$ | 0,3 | 0,3 | | пол | | | | | |
| | | | 1-35 | ванная | $5,18 \times 2,18 \times 2,97 \times 0,56$ | 21,6 | 21,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-36 | ванная | $0,53 \times 0,44$ | 0,2 | 0,2 | | пол | | | | | |
| | | | 1-37 | ванная | $2,82 \times 1,40 \times 0,99 \times 0,41$ | 12,1 | 12,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-38 | ванная | $5,94 \times 1,10 \times 0,47 \times 0,62$ | 3,6 | 3,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-39 | ванная | $0,49 \times 0,61 \times 0,53 \times 0,48$ | 0,3 | 0,3 | | пол | | | | | |
| | | | 1-40 | ванная | $0,69 \times 0,10$ | 0,1 | 0,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-41 | ванная | $1,84 \times 1,41 \times 0,54 \times 0,40$ | 4,4 | 4,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-42 | ванная | $0,95 \times 0,64 \times 0,69 \times 0,40$ | 2,4 | 2,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-43 | ванная | $0,87 \times 0,47$ | 0,4 | 0,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-44 | ванная | $2,01 \times 1,26 \times 0,72 \times 0,23$ | 0,5 | 0,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-45 | ванная | $0,65 \times 0,19 \times 0,12 \times 0,33$ | 0,1 | 0,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-46 | ванная | $0,20 \times 0,30$ | 0,1 | 0,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-47 | ванная | $2,41 \times 0,24 \times 0,12 \times 1,70$ | 0,5 | 0,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-48 | ванная | $2 \times 0,63$ | 1,3 | 1,3 | | пол | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--|--|---------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------|----|----|----|----|----|
| Дата запис в журнал по плану | Строки и главы в отчете (в отчетах) | номер пометки (в отчетах) | № пометки (в отчетах) | наименование объектов, зданий, помещений, в которых проведены работы, вид работ, наименование объектов, помещений, зданий, сооружений, оборудования, транспорта и т.п. | формулы подсчета объема работ по внутреннему контролю | сведения о работниках (подпись) | интервал времени | интервал времени по ведомости | наименование | | | | | |
| | | | 1-49 | ванная | $35,67 \times 2,60 \times 1,51 \times 0,72$ | 156,6 | 156,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-50 | ванная | $0,49 \times 0,32 \times 1,14 \times 0,80$ | 0,1 | 0,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-51 | ванная | $2 \times 1,80 \times 1,01 \times 1,86 \times 2,5$ | 14,0 | 14,0 | | пол | | | | | |
| | | | 1-52 | ванная | $1,40 \times 1,82 \times 3,34 \times 1,77 \times 2 \times 1$ | 16,0 | 16,0 | | пол | | | | | |
| | | | 1-53 | ванная | $0,61 \times 1,30 \times 0,43 \times 1,20$ | 0,4 | 0,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-54 | ванная | $0,90 \times 2,52 \times 0,34 \times 0,69$ | 0,2 | 0,2 | | пол | | | | | |
| | | | 1-55 | ванная | $0,19 \times 1,63 \times 1,62 \times 2,40$ | 0,3 | 0,3 | | пол | | | | | |
| | | | 1-56 | ванная | $2 \times 0,35 \times 1,26 \times 2,84$ | 0,3 | 0,3 | | пол | | | | | |
| | | | 1-57 | ванная | $0,31 \times 1,83$ | 0,6 | 0,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-58 | ванная | $5,17 \times 5,12 \times 0,27 \times 1,81 \times 2$ | 37,4 | 37,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-59 | ванная | $32 \times 1,31 \times 1,27 \times 0,11 \times 1,1$ | 4,6 | 4,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-60 | ванная | $72 \times 3,10 \times 0,68$ | 32,6 | 32,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-61 | ванная | $5,16 \times 2,31 \times 1,35 \times 2,21 \times 2$ | 46,5 | 46,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-62 | ванная | $2 \times 1,89 \times 1,09 \times 1,75 \times 0,7$ | 4,6 | 4,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-63 | ванная | $1 \times 1,13 \times 0,68 \times 1,71 \times 0,84$ | 0,7 | 0,7 | | пол | | | | | |
| | | | 1-64 | ванная | $1 \times 1,1 \times 0,67 \times 0,28 \times 1,71$ | 0,2 | 0,2 | | пол | | | | | |
| | | | 1-65 | ванная | $2 \times 2,29 \times 0,84 \times 1,74 \times 2$ | 3,1 | 3,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-66 | ванная | $2,92 \times 0,84 \times 1,21 \times 2,02$ | 2,4 | 2,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-67 | ванная | $0,10 \times 0,33 \times 1,68 \times 0,80 \times 1$ | 0,3 | 0,3 | | пол | | | | | |
| | | | 1-68 | ванная | $1,77 \times 0,86 \times 1,60 \times 1,32 \times 2$ | 4,6 | 4,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-69 | ванная | $0,79 \times 3,46 \times 1,79 \times 1,21$ | 4,6 | 4,6 | | пол | | | | | |
| | | | 1-70 | ванная | $2,17 \times 2 \times 0,76$ | 3,1 | 3,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-71 | ванная | $1,88 \times 1,65$ | 3,1 | 3,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-72 | ванная | $3,35 \times 5,83 \times 1,63 \times 0,86 \times 1$ | 41,0 | 41,0 | | пол | | | | | |
| | | | 1-73 | ванная | $1,65 \times 2,99 \times 2,84 \times 4,2$ | 41,0 | 41,0 | | пол | | | | | |
| | | | 1-74 | ванная | $0 \times 3,17 \times 2 \times 1,29$ | 6,5 | 6,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-75 | ванная | $1,70 \times 0,78 \times 1,70 \times 2,35$ | 6,5 | 6,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-76 | ванная | $2 \times 0,70 \times 1,81 \times 1,23 \times 2 \times 1$ | 6,5 | 6,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-77 | ванная | $7,62 \times 0,08 \times 0,93 \times 0,53$ | 0,4 | 0,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-78 | ванная | $2,11 \times 0,17 \times 0,11 \times 1,2$ | 0,3 | 0,3 | | пол | | | | | |
| | | | 1-79 | ванная | $7,27 \times 2,38 \times 0,62 \times 1,57$ | 21,4 | 21,4 | | пол | | | | | |
| | | | 1-80 | ванная | $2 \times 0,73$ | 1,5 | 1,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-81 | ванная | $5,19 \times 1,64 \times 1,70 \times 0,85 \times 1$ | 14,7 | 14,7 | | пол | | | | | |
| | | | 1-82 | ванная | $1,70 \times 2,30 \times 2 \times 0,84 \times 1,07$ | 7,9 | 7,9 | | пол | | | | | |
| | | | 1-83 | ванная | $40,80 \times 1,90 \times 2,27 \times 2 \times 0$ | 2,8 | 2,8 | | пол | | | | | |
| | | | 1-84 | ванная | $0,9 \times 0,52 \times 0,32 \times 0,91$ | 0,1 | 0,1 | | пол | | | | | |
| | | | 1-85 | ванная | $2 \times 0,83$ | 1,7 | 1,7 | | пол | | | | | |
| | | | 1-86 | ванная | $0,61 \times 1,30 \times 0,43 \times 2 \times 0$ | 0,2 | 0,2 | | пол | | | | | |
| | | | 1-87 | ванная | $16,55 \times 0,78 \times 3$ | 30,5 | 30,5 | | пол | | | | | |
| | | | 1-88 | ванная | $6,14 \times 5,11 \times 0,67 \times 0,48$ | 2,9 | 2,9 | | пол | | | | | |
| | | | 1-89 | ванная | $0,12 \times 0,31$ | 0,4 | 0,4 | | пол | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | 9 | 10 | 21 | 22 | 23 |
|------|--------|---|---|---|---|--------------------------|-------------------------------------|-------|----|-------|----|----|
| | | | | | | формы подмета объекта | показатель по вступлению объекта | | | | | |
| 2-2 | картон | | | | | | | 7,8 | | 7,8 | | |
| 2-4 | картон | | | | | | | 3,7 | | 3,7 | | |
| 2-5 | картон | | | | | | | 1,8 | | 1,8 | | |
| 2-6 | картон | | | | | | | 1,8 | | 1,8 | | |
| 2-7 | картон | | | | | | | 3,4 | | 3,4 | | |
| 2-8 | картон | | | | | | | 14,4 | | 14,4 | | |
| 2-9 | картон | | | | | | | 1,0 | | 1,0 | | |
| 2-10 | картон | | | | | | | 12,7 | | 12,7 | | |
| 2-11 | картон | | | | | | | 5,4 | | 5,4 | | |
| 2-12 | картон | | | | | | | 12,4 | | 12,4 | | |
| 2-13 | картон | | | | | | | 11,6 | | 11,6 | | |
| 2-14 | картон | | | | | | | 28,7 | | 28,7 | | |
| 2-15 | картон | | | | | | | 21,5 | | 21,5 | | |
| 2-16 | картон | | | | | | | 15,7 | | 15,7 | | |
| 2-17 | картон | | | | | | | 11,2 | | 11,2 | | |
| 2-18 | картон | | | | | | | 28,3 | | 28,3 | | |
| 2-19 | картон | | | | | | | 57,6 | | 57,6 | | |
| 2-20 | картон | | | | | | | 49,8 | | 49,8 | | |
| 2-21 | картон | | | | | | | 42,6 | | 42,6 | | |
| 2-22 | картон | | | | | | | 103,5 | | 103,5 | | |
| 2-23 | картон | | | | | | | 35,2 | | 35,2 | | |
| 2-24 | картон | | | | | | | 387,9 | | 387,9 | | |
| 2-25 | картон | | | | | | | | | | | |
| 2-26 | картон | | | | | | | | | | | |
| 2-27 | картон | | | | | | | | | | | |
| 2-28 | картон | | | | | | | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | 9 | 10 | 21 | 22 | 23 |
|------|--------|---|---|---|---|--------------------------|-------------------------------------|------|----|------|----|----|
| | | | | | | формы подмета объекта | показатель по вступлению объекта | | | | | |
| 2-29 | картон | | | | | | | 34,0 | | 34,0 | | |
| 2-30 | картон | | | | | | | 36,2 | | 36,2 | | |
| 2-31 | картон | | | | | | | 2,0 | | 2,0 | | |
| 2-32 | картон | | | | | | | 29,8 | | 29,8 | | |
| 2-33 | картон | | | | | | | 81,0 | | 81,0 | | |
| 2-34 | картон | | | | | | | 26,2 | | 26,2 | | |
| 2-35 | картон | | | | | | | 27,5 | | 27,5 | | |
| 2-36 | картон | | | | | | | 41,2 | | 41,2 | | |
| 2-37 | картон | | | | | | | 43,9 | | 43,9 | | |
| 2-38 | картон | | | | | | | 2,0 | | 2,0 | | |
| 2-39 | картон | | | | | | | 49,4 | | 49,4 | | |
| 2-40 | картон | | | | | | | 48,1 | | 48,1 | | |
| 2-41 | картон | | | | | | | 2,0 | | 2,0 | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | формула подсчета площадей по внутреннему обмеру | Площадь по внутреннему обмеру | | 21 | 22 | 23 | |
|------------------------------|--|----------------------------|--|---|---|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------|--|
| | | | | | | основная | вспомогат. (подсобн.) | | | | |
| Дата записи и литры по плану | этажи (начиная с 1 этажа и кончая последним) | номер помещения (квартиры) | № помещения (квартиры) торг. складск. и т.п. | назначения частей помещения, жилого комната, концелярск. помещение, класс. комната, кухня, коридор и т.д. | | | | итоги по этажу, строению | высота помещения по внутр. обмеру | назначение | |
| | | | 3-2 | шкаф | $0,31*1,16$ | | 0,4 | 0,4 | | торгов. | |
| | | | 3-3 | кабинет | $22,6*1-0,37*0,22$ | 22,5 | | 22,5 | | торгов. | |
| | | | 3-4 | кабинет | $18,8*1$ | 18,8 | | 18,8 | | бытов. обл. | |
| | | | 3-5 | венткамера | $10,8*1$ | | 10,8 | 10,8 | | торгов. | |
| | | | 3-6 | парикмахерская | $8,6*1$ | 8,6 | | 8,6 | | бытов. обл. | |
| | | | 3-7 | тамбур | $1,53*0,88$ | | 1,3 | 1,3 | | торгов. | |
| | | | 3-8 | лестничная клетка | $26,5*1-0,37*0,22$ | | 26,4 | 26,4 | | торгов. | |
| | | | 3-9 | коридор | $22,7-0,43*0,37$ | | 22,5 | 22,5 | | торгов. | |
| | | | 3-10 | кабинет | $15,8*1$ | 15,8 | | 15,8 | | торгов. | |
| | | | 3-11 | коридор | $1,86*5,56$ | | 10,3 | 10,3 | | торгов. | |
| | | | 3-12 | венткамера | $3,67*4,00$ | | 14,7 | 14,7 | | торгов. | |
| | | | 3-13 | туалет | $1,17*1,72$ | | 2,0 | 2,0 | | торгов. | |
| | | | 3-14 | умывальник | $1,18*2,17-0,29*0,10$ | | 2,5 | 2,5 | | торгов. | |
| | | | 3-15 | кабинет | $9,52*5,50-5,19*4,11-0,89*0,63-0,39*0,25$ | 30,4 | | 30,4 | | торгов. | |
| | | | 3-16 | венткамера | $8,55*5,56$ | | 47,5 | 47,5 | | торгов. | |
| | | | 3-17 | лестничная клетка | $2,31*5,78$ | | 13,4 | 13,4 | | торгов. | |
| | | | 3-18 | парикмахерская | $1,62*1,05$ | | 1,7 | 1,7 | | бытов. обл. | |
| | | | 3-19 | парикмахерская | $12,2*1$ | 12,2 | | 12,2 | | бытов. обл. | |
| | | | 3-20 | парикмахерская | $12,6*1$ | 12,6 | | 12,6 | | бытов. обл. | |
| | | | Итого по III этажу: | | | | 144,3 | 153,5 | 297,8 | | |
| | | | Итого по зданию: | | | | 3693,5 | 1954,6 | 5648,1 | | |
| | | | | | | | <i>основ</i> | <i>вспом</i> | <i>итого</i> | | |
| | | | Торговое: | | | | 3128,4 | 1726,8 | 4855,2 | | |
| | | | Общественное питание: | | | | 229,3 | 97,6 | 326,9 | | |
| | | | Бытовое обслуживание: | | | | 257,6 | 166,4 | 424 | | |
| | | | Лечебное: | | | | 38,3 | 3,7 | 42,0 | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Торговая площадь, 950 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ. На карте

В избранное



950 м² Площадь
1 из 4 Этаж
Свободно Помещение

Продается или сдается в аренду в целом или по-этажно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спорткомплекса "Дружба", - 4 этажа: на первом этаже большой зал оборудованный под Ювелирный салон(действующий), (250 кв.м.); на втором этаже: полностью оборудованный отдел женской одежды; 5 примерочных (250 кв/м); третий этаж оборудован под верхнюю одежду(куртки, пуховики) (250 кв/м) цокольный этаж помещение свободного назначения(на данный момент используется под склад).Также в цоколе имеется комната отдыха с оборудованной кухней.

- фасад здания: темно-красный керамогранит, отделка помещений- гипсокартон и штукатурка, краска, потолки подвесные, окна- пластиковые стеклопакеты;

- все коммуникация (электричество, водоснабжение, отопление)в цокольном этаже санузел и бойлерная

59 500 000 Р

62 632 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 932 432-94-90

Пожалуйста, опишите, что вас интересует по объявлению на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Этажи** Коммерческая Недвижимость

Ищите участки промышленного назначения в СПб? Заходите! Указать больше

Ищите участки промышленного назначения в СПб? Заходите! Указать больше



950 м² Площадь
1 из 4 Этаж
Свободно Помещение

Продается или сдается в аренду в целом или по-этажно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спорткомплекса "Дружба", - 4 этажа: на первом этаже большой зал оборудованный под Ювелирный салон(действующий), (250 кв.м.); на втором этаже: полностью оборудованный отдел женской одежды; 5 примерочных (250 кв/м); третий этаж оборудован под верхнюю одежду(куртки, пуховики) (250 кв/м) цокольный этаж помещение свободного назначения(на данный момент используется под склад).Также в цоколе имеется комната отдыха с оборудованной кухней.

- фасад здания: темно-красный керамогранит, отделка помещений- гипсокартон и штукатурка, краска, потолки подвесные, окна- пластиковые стеклопакеты;

- все коммуникация (электричество, водоснабжение, отопление)в цокольном этаже санузел и бойлерная

- система безопасности: система оповещения о пожаре, круглоосуточная охрана, система контроля доступа, система видеонаблюдения- участок (950 кв.м) на котором располагается здание находится в собственности территории вокруг магазина и близлежащей территории обгорожена (посадка газонной травы, цветы).Дроны первый этаж 1200-номинальные услуги,второй этаж 120-130т полностью. Возможен торг/дем. вкл. Номер в базе: 1944155

59 500 000 Р

62 632 Р за м²

+7 932 432-94-90

Пожалуйста, опишите, что вас интересует по объявлению на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Этажи** Коммерческая Недвижимость

Ищите участки промышленного назначения в СПб? Заходите! Указать больше

Ищите участки промышленного назначения в СПб? Заходите! Указать больше

surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/

23 июля 23:25 308 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, 6 735 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 7-й, Майская ул. На карте

6 735 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

320 000 000 Р

47 513 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 932 416-53-34

Пожалуйста, сообщить, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Коммерческая Недвижимость
Документы проверены

Ищите участки промышленного назначения в СПб? Заходите!

Смотрели наши платья? А у нас распродажа до 31.07

Аренда производственных помещений

Продажа

Клубные резиденции в Сестрорецке. От 278 000 Р за м²

Продается новый ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР в самом центре города Сургута. Здание площадью 6735 м² расположенное на собственном земельном участке 2641 м² имеет 5 этажей и цоколь. Парковка на 100 машиномест, дата ввода в эксплуатацию - 2020 г. Технические характеристики: лифты 2, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация - централизованные, пожарная и охранная сигнализация, вытяжная система пожаротушения установлены. Выделенная электрическая мощность 240 кет. Высота потолков 3,3 м, внутренние перегородки - гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Каждый этаж по 1000 м². арендопригодные площади ТЦ составляют 75-80%. ТЦ характеризуется отличным уровнем визуальной доступности. В зоне пешеходной доступности проживают не менее 80 000 человек. В непосредственной близости от Объекта расположены остановки общественного транспорта (общественный транспорт представлен автобусами и маршрутными такси). Торг. Описание: также имеются: пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 3963739.

surgut.cian.ru/sale/commercial/243860073/

Аренда Продажа Новостройки Дача и участки Коммерческая Ипотека Сервис

23 июля 22:41 199 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 6 341,5 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. ПИКС, ул. Грибоедова. На карте

6 341,5 м² Площадь 2 из 2 Этаж Свободно Помещение

300 000 000 Р

47 308 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 922 416-65-81

Пожалуйста, сообщить, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Коммерческая Недвижимость
Документы проверены

Участки в СПб под производство или склад. ПП «Софийский»

Аренда производственных помещений

Клубные резиденции в Сестрорецке. От 278 000 Р за м²

Продан коммерческое помещение свободного назначения. Площадь здания 6341,5 квадратных метров. Здание отдельно стоящее, двухэтажное. На данный момент здание используется как "Боулинг Центр". Земля находится в собственности. Расположение выгодное на пересечении улицы Крылова и Грибоедова, большой автомобильный и пешеходный трафик. Здание располагается на первой линии, у дороги. Внутри сделан качественный косметический ремонт, имеется вся необходимая мебель, техника. Продается как готовый бизнес. Звоните, более подробно отвечу на все ваши вопросы! Доп. описание: современный ремонт. Номер в базе: 2306645.

Коммерческая земля, 218 сот.

Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нефтегазовое ш., на карте

В избранное



218,0 сот. Земли промышленности (можно изменить)
Площадь Категория

В продаже участок на 1 линии. Площадь участка 21 815 кв.м.

Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Магазины,

Земельный участок, обременен газоснабжением (имеются технические условия для подключения к сети газопотребления, распределительный узел находится на земельном участке) Электроснабжением (определена отпущенная мощность)

На земельном участке имеется артезианская скважина (использовать как колодец). Продажа от физ. лица

Лидеры рынка

120 000 000 Р

550 459 Р за сот.

Следите за изменением цены

УСН

+7 982 519-69-81

Помогите, скажите, что наше это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв по поводу сайта

Написать

Активность недвижимости

Квартал Групп

Документы проверены

Агент

Наталья Алексеева

Ищите участки промышленного назначения в СПб? Заходите!

Старт продаж «Одиушки» от 6,6 млн от 6 600 000 Р

Аренда производ...

rosndv.ru/surgut-hanty-mansijsk-ao/zemelnnyj-uchastok/kupit/promnaznachenija/uchastok-promnaznachenija-125-sot-na-prodazhu-v-surgute-hanty-mansijskogo-ao-1315842.html#



Российская недвижимость

0

Войти

+ Добавить объявление

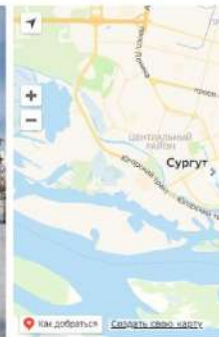
Все категории

Найти объявления...

Сургут

Главная > Объявления в Сургуте Ханты-Мансийского АО > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок промназначения 125 сот. на продажу в Сургуте Ханты-Мансийского АО



62 800 000 руб.

Написать Контакты

Сервисные кнопки: избранное, избранное, предупреждение

Семен
Частное лицо

Объявление №1315842 175 просмотров

Хотите, чтобы ваше объявление увидело больше людей?
Продвинуть объявление

Социальные сети: WhatsApp, Telegram, Messenger, Viber, Email, Print

Адрес: Сургут, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район, Показать на карте

Расстояние до города: В черте города
Площадь участка: 125 сот.
Права собственности: Собственник

Продам земельный участок промышленного назначения площадью 1,26 Га, в собственности. Расположен: Восточный промрайон, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Тюменская. Участок идеально подходит для строительства супермаркетов, автосалонов, оптовых магазинов, СТО, стоянок, логистических центров. Возможен вариант продажи крупным торговым сетям, ввиду соответствия их требованиям. Цена участка 62,8 млн. руб.

РЕКЛАМА В АВИТО
Avito

rosndv.ru/surgit-hanty-mansijsk-ao/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-125-ao1-na-prodazhu-v-surgute-hanty-mansijskogo-ao-1315842.htm#

Участок 2,18 га (промназначения)
120 000 000 руб.
[Смотреть](#)

62 800 000 руб.
[Написать](#) [Контакты](#)

Контакты
Семен

Телефон: 79224034076

rosndv.ru

Описание №1215842 №177 (подробнее)

100real.ru/surgit/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-tyumenskaya-oblast-hanty-mansijskiy-avtonomnyy-okrug-komplektnaya-ul-835595

Продам участок промышленного назначения 7 500 000 рублей

Ханты-Мансийский АО, Сургут, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Комплектовочная ул. Восточный район

А Анна Викторовна
+7(346)225-64-33
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Real.ru

[Перезвоните мне](#) [Написать сообщение](#) [Это мое объявление](#)

[Пожаловаться](#) [Оставить отзыв](#)

Макияж и прическа на свадьбу СПб
[Подробнее](#)

Описание
Продается земельный участок, ул. Комплектовочная, напротив Левши. В собственности! Есть разрешение на строительство и проектная документация. Реальному покупателю С-ЧЕНЬ хороший торг! Звоните, смотрите, предлагайте свою цену в пределах разумного. Участок без обременений КН 86-10.0101253 103. Прямая продажа от собственника.

Параметры объекта
Площадь участка: 14 сот. Удаленность от города: В черте города

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 468156

Настоящий диплом выдан

Андре Валерьевичу
Андреевой

в том, что он(а) с *18 октября 2011* по *30 июня 2011* гг.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *ГОУ ВПО*
Санкт-Петербургский государственный

политехнический университет
по программе: *"Юриспруденция"*
предметы (курсы)

Государственная аттестационная комиссия решением от *30 июня 2011* гг.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Андреевой*

Андре Валерьевичу
на ведение профессиональной деятельности в сфере *юриспруденция*
специальность: предприниматель (бизнес)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Андреевой

Город *Санкт-Петербург* по ДПН

ДПН - Рязань, 0506

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *МУСХ-10479*



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0443 от 15.07.2011

АЛФИМОВА
Ольга Валерьевна

ИНН 781137619040
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП СПОО «СПО»

Председатель
Совета Партнерства

Директор



В.В.Жуковский

Т.В.Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
"ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ"

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
№ 037405

выдано
Алфимовой Ольге Валерьевне
в том, что он(а)
с 15 января 2015 г. по 25 марта 2015 г.
прошел(а) обучение по программе
повышения квалификации
«Актуальные аспекты оценочной
деятельности»
в объеме 114 часов

Ректор

Регистрационный номер
8.3.4.9-23/1280



Город Москва
Год 2015

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022288-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Алфимовой Ольге Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «Фарсити», Москва, 2021 г. (ИВ) 73/04-001



Экземпляр
ООО РСО
«ЕВРОИНС»

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ18/22/ГО-ОЦ№2454299

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 39-0101/2021 от 30.12.2020г., с одной стороны и **Алфимова Ольга Валерьевна** (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

| | |
|---|--|
| 1. Объект страхования | являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки |
| 2. Страховой случай | по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или призванный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба. |
| 3. Страховая сумма | 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек. |
| 4. Франшиза | Не установлена |
| 5. Страховой тариф | 0,04834%. |
| 6. Страховая премия | 14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек |
| 7. Срок страхования | с «01» июля 2022 г. по «31» декабря 2023 г. |
| 8. Изменение и прекращение договора страхования | в соответствии с Правилами страхования |
| 9. Иные условия и оговорки | Заявление-Анкета о страховании от «23» июня 2022 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ18/22/ГО-ОЦ№2454299 от 23.06.2022г. Пролонгация Договора страхования СПБ18/20/ГО-ОЦ№2098465 от 22.12.2020г. |
| 10. Страховщик | Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. В, оф. 204, ИНН 7709129705, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790 |
| 11. Страхователь | - адрес: г. Санкт-Петербург, пр Обуховской обороны, д.243, кв.78 |
| 12. Дата выдачи полиса | «23» июня 2022 г. |

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

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
А.И. Чеканов
М.П. *Чеканов А.И.*
Представитель Страховщика: ИП Черепанов А.В. ИНН 782065006879

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Алфимова Ольга Валерьевна
Алфимова О.В.
/Алфимова О.В./

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ29/21/ГО-ОЦ№2329401

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности №01-0712/2021 от 07.12.2021 г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

| | |
|---|---|
| 1. Объект страхования | являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки |
| 2. Страховой случай | по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба, в том числе спонсерской деятельности. |
| 3. Страховая сумма | 2 000 000 100 (Два миллиарда сто) рублей 00 копеек. |
| 4. Франшиза | Не установлена |
| 5. Страховой тариф, % | 0,027 |
| 6. Страховая премия | 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек |
| 7. Срок страхования | с «01» января 2022 г. по «30» июня 2023 г. |
| 8. Изменение и прекращение договора страхования | в соответствии с Правилами страхования |
| 9. Иные условия и оговорки | Заявление-Анкета о страховании от «07» декабря 2021 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ29/21/ГО-ОЦ№2329401 от 07.12.2021 г. |
| 10. Страховщик | Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глиники, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40702810216000005598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 3010181090000000790 БИК 044030790 |
| 11. Страхователь | - адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, К. 1, Литера А, Помещ. 50-Н, ком. 15 |

12. Дата выдачи полиса «07» декабря 2021 г.
Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получив.

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



А.И. Чеканов
М.П. ОБЩЕСТВО
Представитель Страховщика, ИП Федотов С.В. ИНН 780627465679



СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЛАИР»
/ Смирнов А.П. /