

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**№ Н-37794/23**

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

дата оценки — 03.02.2023  
дата составления отчета об оценке — 03.02.2023

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «ЛАИР»

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

Санкт-Петербург  
2023

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 № 2 от 03.02.2023 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»;
- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет структуру федеральных стандартов оценки, основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет виды и предпосылки стоимости, особенности определения видов стоимости;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — данный стандарт раскрывает основные этапы процесса оценки и работы с информацией, определяет понятия допущений и ограничений оценки;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — определяет требования, соблюдение которых необходимо при подготовке задания на оценку;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт определяет подходы к оценке и саму методологию оценки сравнительным, доходным и затратным подходами;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложен в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;

- 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 03.02.2023, округленно, без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

150 923 000 рублей

(Сто пятьдесят миллионов девятьсот двадцать три тысячи) 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>		150 923 000
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	30 774 000
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	120 149 000

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

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/ Смирнов А. П. /

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, в. 64, корпус 1, лит. А,  
тел. / факс: + 7 (812) 615-85-54, e-mail: mail@lairspb.ru

---

## 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 .....	14
5.1. специальные допущения .....	14
5.2. иные допущения.....	14
6. основные этапы процесса оценки.....	18
7. Описание Объекта оценки .....	19
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	19
7.2. Описание местоположения Объекта оценки .....	19
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, а также оцениваемых правах .....	27
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	28
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	31
7.6. фотографии объекта оценки .....	32
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость.....	37
8.1. Анализ влияния общей политической и социально—экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	37
8.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты .....	37
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) редложений из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки.....	38
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	40
8.5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	45
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки .....	46
9.1. Анализ земельного участка как условно свободного .....	47
9.2. Анализ НЭИ земельного участка с существующей застройкой.....	49
10. Обоснование выбора подходов к оценке .....	51
10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке .....	51
10.2. Заключение об используемых подходах к оценке.....	53
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	54

11.1. Формирование выборки объектов-аналогов .....	54
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	57
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	58
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения.....	59
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	60
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	61
11.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода .....	64
11.8. Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки.....	66
11.9. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	69
11.10. Корректировки цен по второй группе элементов сравнения .....	69
11.11. Заключение о стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода.....	72
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке .....	75
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода .....	75
12.2. Действительный валовой доход.....	77
12.3. определение ставки капитализации .....	78
12.4. Капитализация чистого операционного дохода.....	78
12.5. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода.....	79
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки.....	80
13.1. Описание процедуры согласования.....	80
13.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки .....	80
13.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	81
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	82
14. Сертификат стоимости.....	83
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	84
15.1. Нормативные документы.....	84
15.2. Методические материалы.....	85
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	85
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	86
Приложение 2. Источники рыночной информации.....	138
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	144

# 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 № 2 от 03.02.2023 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"> <li><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;</li> <li><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</li> </ul>	
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд»	
III. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ		
Дата оценки	03.02.2023	
Дата составления Отчета	03.02.2023	
Вид 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	
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	171 206 706	0,5
Доходный	130 640 218	0,5
<b>IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, округленно, руб.		150 923 000
<b>V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.</li> <li><input type="checkbox"/> В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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.</li> <li><input type="checkbox"/> Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> <li><input type="checkbox"/> Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</li> </ul>		

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
к ТЗ № 2 от «03» февраля 2023 г.  
к договору № ЮРФ-ДАН<sup>3</sup> 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», наименование: 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, мар-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 оценщиком документы, содержащие такие характеристики). Принять согласно представленным документам

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 учитываются право собственности на Объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты оцениваются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений.

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

На основании определения справедливой стоимости, а также положений, содержащихся в указанном стандарте, устанавливаются следующие предположения стоимости:

- 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) Участники сделки являются гипотетическими лицами;
- 3) Дата оценки соответствует дате, на которую составляется отчетность;
- 4) Оценка производится исходя из наиболее эффективного использования;
- 5) Предполагается добровольная сделка в обычных условиях.

7. Требования 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 имется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

9. Дата оценки. **03 февраля 2023г.**

10. Срок проведения оценки. **03 февраля 2023 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, составившего 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 представленных к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет претензий 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.)
- иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

12. Специальные допущения: отсутствуют.

13. Ограничения оценки: оценка проводится без осмотра. Фотоматериалы предоставляются заказчиком.

14. Ограничения на использование, распространение и публикацию: Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно Заказчиком для целей составления финансовой отчетности по МСФО. Заказчик обязуется не публиковать и не распространять никакие документы, включающие данный Отчет или содержащих ссылку на данный Отчет, без специального письменного разрешения Исполнителя.

15. Форма составления отчета об оценке: На бумажном носителе.

16. Настоящая оценка проводится в соответствии с [Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](#) и следующими Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка ликвидности (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

#### 12. Подписи сторон

От Заказчика:  
 Генеральный директор  
  
 / Д.В. Суеманов /

От Исполнителя:  
  
 / 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:

- ««Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет структуру федеральных стандартов оценки, основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет виды и предпосылки стоимости, особенности определения видов стоимости;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — данный стандарт раскрывает основные этапы процесса оценки и работы с информацией, определяет понятия допущений и ограничений оценки;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — определяет требования, соблюдение которых необходимо при подготовке задания на оценку;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт определяет подходы к оценке и саму методологию оценки сравнительным, доходным и затратным подходами;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
- «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 III, В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление *допущений* в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно п.10 ФСО I, 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.14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

### 5.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

Отсутствуют.

### 5.2. ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

1. 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 ему средства и методы, был способен выявить обратное.
2. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
3. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Исполнитель и Оценщик исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.

5. Стоимость Объекта оценки определяется Оценщиком 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 и социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
6. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах, с учетом допущений, профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по соответствующей стоимости.
7. Все нормативные акты, упоминаемые в Отчете, использованы при проведении Оценки в актуальной, действующей на дату Оценки, редакции (если в тексте Отчета не указано иное).
8. Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
9. Согласно Заданию на оценку, оценка проводилась в предположении, что 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. Таким образом, оценка объекта недвижимости проводится исходя из допущения об отсутствии обременений и ограничений.
10. По данным официального сайта Сообщества профессионалов оценки<sup>1</sup> произведено изменение наименования Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщества профессионалов оценки». Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» переименовано в Саморегулируемую организацию Ассоциацию оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Сокращенное наименование Ассоциации: СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).
11. Оценку проводить в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.
12. Информация об объектах-аналогах, применяемая в расчетах, может отличаться от информации, приведенной в копиях Internet-страниц в Приложении 2 к настоящему Отчету, так как она была уточнена или дополнена в части основных параметров и цен предложений по результатам телефонных переговоров с продавцами или агентами. При оценке учитывается информация, скорректированная по результатам телефонных интервью.

---

<sup>1</sup> <http://cpa-russia.org/news-partnership/1648/>

13. Следует учесть, что в рамках настоящего Отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (перечень предоставленных документов приведен в разделе 6.1 настоящего Отчета), предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость Объекта оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.
14. Представленные в настоящем Отчете Выписки из ЕГРН (см. Приложение 1 настоящего Отчета) были оформлены в электронном виде без подписи и печати. Согласно приказу от 23.12.2015 № 968 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», сведения, содержащиеся в ЕГРН, могут предоставляться в электронной форме, в таком случае представленные документы не будут иметь подписи и печати. Оценщик принимает сведения, указанные в представленных Выписках из ЕГРН, как достоверные.
15. 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). Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС
16. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
17. Итоговая величина стоимости Объекта оценки приводится в виде величины, выраженной в рублях Российской Федерации.
18. 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».

19. 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.
20. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
21. Согласно п. 11 Задания на оценку, оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.
22. 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.).

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

---

## 6. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

---

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку Заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку Объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости Объекта оценки;
- составление Отчета об оценке объекта оценки (далее - Отчет 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 № 2 ТЗ № 1 от 03.02.2023 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 № 99/2023/515421410 от 20.01.2023.
4. Выписка из ЕГРН № 99/2023/515422658 от 20.01.2023.
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 2022 г.

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.	1 713 763
Динамика численности населения	Положительная
Плотность населения, чел./кв. км	3,2
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"> <li><input type="checkbox"/> I — по добыче нефти;</li> <li><input type="checkbox"/> I — по производству электроэнергии;</li> <li><input type="checkbox"/> II — по объёму промышленного производства;</li> <li><input type="checkbox"/> II — по добыче газа;</li> <li><input type="checkbox"/> II — по поступлению налогов в бюджетную систему;</li> <li><input type="checkbox"/> III — по объёму инвестиций в основной капитал.</li> </ul>
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 <sup>2</sup> жилья, из которых 110 тыс. м <sup>2</sup> — 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.	396 443
Плотность населения, чел./кв.км	1 094
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</p> <p>Кварталы: кв-л 7, кв-л 8</p> <p>Строящиеся микрорайоны: 20А, 30, 30А, 31, 31А, 32, 35, 37, 38, 39 (Александрия), 40, 41, 42</p> <p>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.</p> <p>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 км<sup>2</sup>.</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.

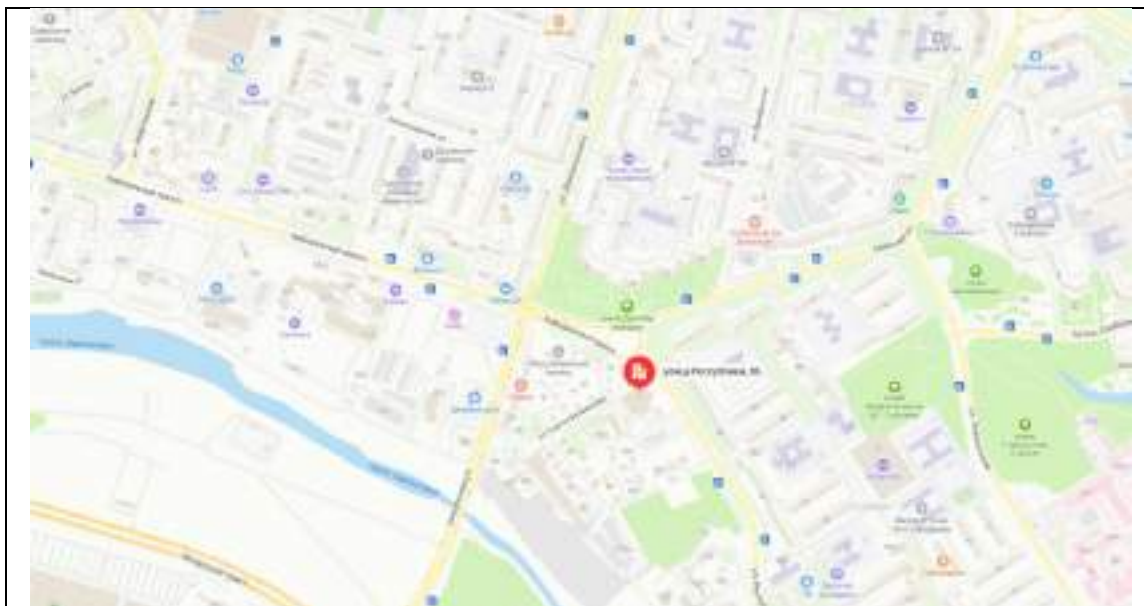



Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки (обозначение Объекта оценки — )

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](http://www.admsurgut.ru)) размещен Генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут.

Согласно территориальному планированию городского округа город Сургут<sup>2</sup> Объект оценки находится в общественно-деловой зоне (см. рис. 3).


<sup>2</sup> <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 Сургута<sup>3</sup> 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 — ).

<sup>3</sup><http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitelnoho-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»<sup>4</sup> 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.

---

<sup>4</sup> Ссылка на интернет-источник: [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/](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»<sup>5</sup> 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.	37 311 268,5 (8 209,3 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.

<sup>5</sup> Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

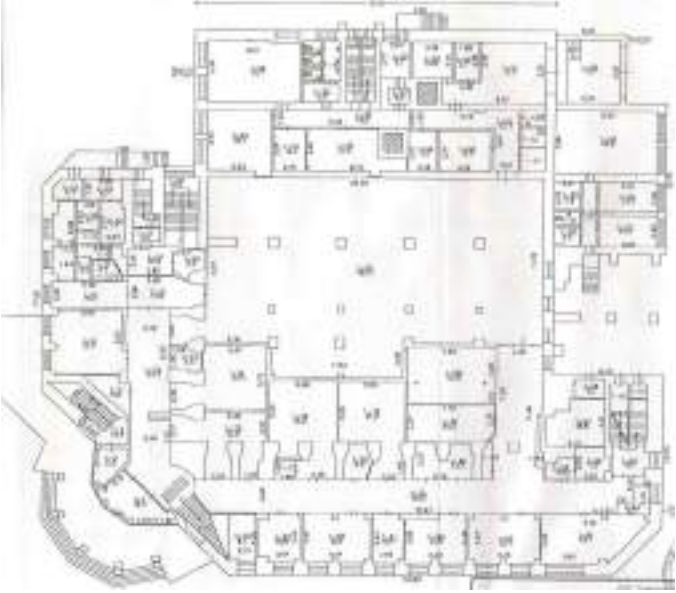

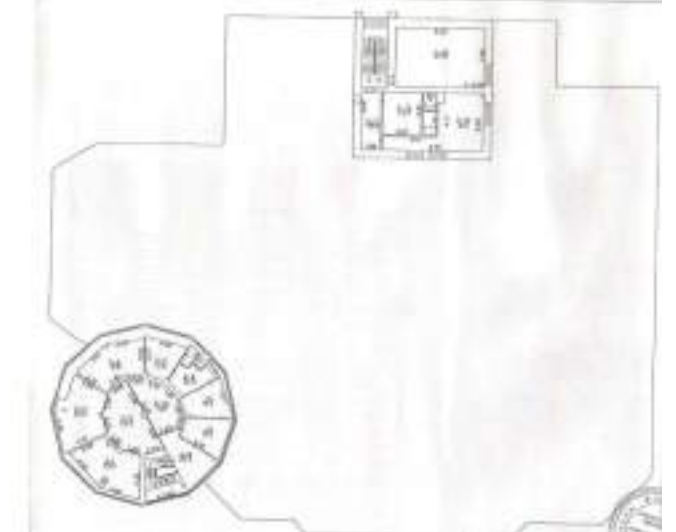
## ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЯ

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
Кадастровая стоимость оцениваемого здания, руб.	198 699 280,96 (35 179,8 за 1 кв.м)
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 подземных 1)
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	Цокольный этаж 

Показатель	Характеристика
	<p data-bbox="863 215 1011 241">План 1 этажа</p>  <p data-bbox="863 860 1011 887">План 2 этажа</p>  <p data-bbox="863 1482 1011 1509">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. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 3. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 4. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 5. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 6. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 7. Внешний вид Объекта оценки

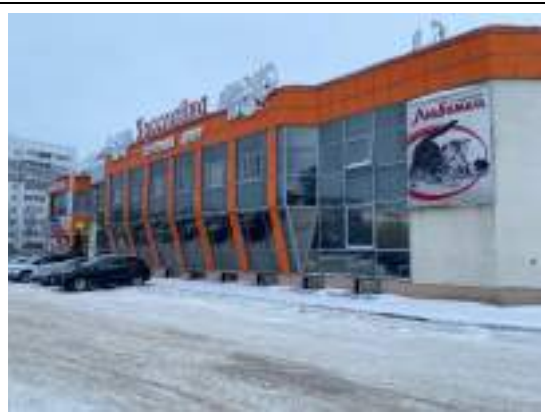


ФОТО № 8. Внешний вид Объекта оценки





ФОТО № 9. Внешний вид 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



ФОТО № 16.Состояние внутренней отделки  
помещений Объекта оценки



ФОТО № 17.Состояние внутренней отделки помещений  
Объекта оценки



ФОТО № 18.Состояние внутренней отделки  
помещений Объекта оценки



ФОТО № 19.Состояние внутренней отделки помещений  
Объекта оценки



ФОТО № 20.Состояние внутренней отделки  
помещений Объекта оценки



ФОТО № 21. Состояние внутренней отделки помещений  
Объекта оценки



ФОТО № 22. 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-НОЯБРЬ 2022 ГОДА

Таблица 7. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % январь-ноябрь 2022 г. к соответствующему периоду предыдущего года	99,9
Индекс потребительских цен		113,9
Оборот розничной торговли		93,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей		103,4
Ввод в действие жилых домов, млн кв.м общей площади жилых помещений		114,9
Показатели на дату оценки:		
Средняя цена за нефть Brent	долл. США/баррель	85,28
Ключевая ставка	%	7,5
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	70,0414
	руб./евро	76,9564

Источники информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>

#### АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ ЗА ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2022 ГОДА

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

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за январь-ноябрь 2022 г. к соответствующему периоду предыдущего года	103,0
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км		91,2
Ввод в действие жилых домов		110,9
Оборот розничной торговли		95,2
Объем платных услуг населению		106,5
Индекс потребительских цен		108,7

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](http://www.avito.ru), [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru), [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru), [www.surgut.etagi.com](http://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 47 500 — 66 300 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	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	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	420 000 000	112 500 000	320 000 000	165 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	35 878	62 632	48 900	66 230	74 400	47 513	74 244
Источник информации	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1944155/">https://surgut.etagi.com/commerce/1944155/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243859565/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243859565/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/">https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3276509/">https://surgut.etagi.com/commerce/3276509/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/">https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3545179/">https://surgut.etagi.com/commerce/3545179/</a>
	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.

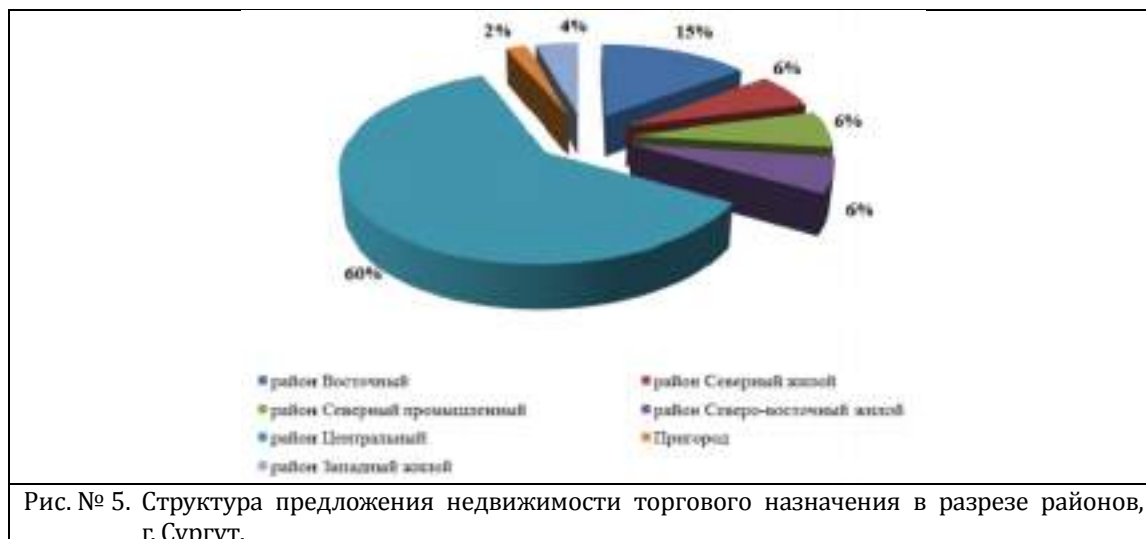
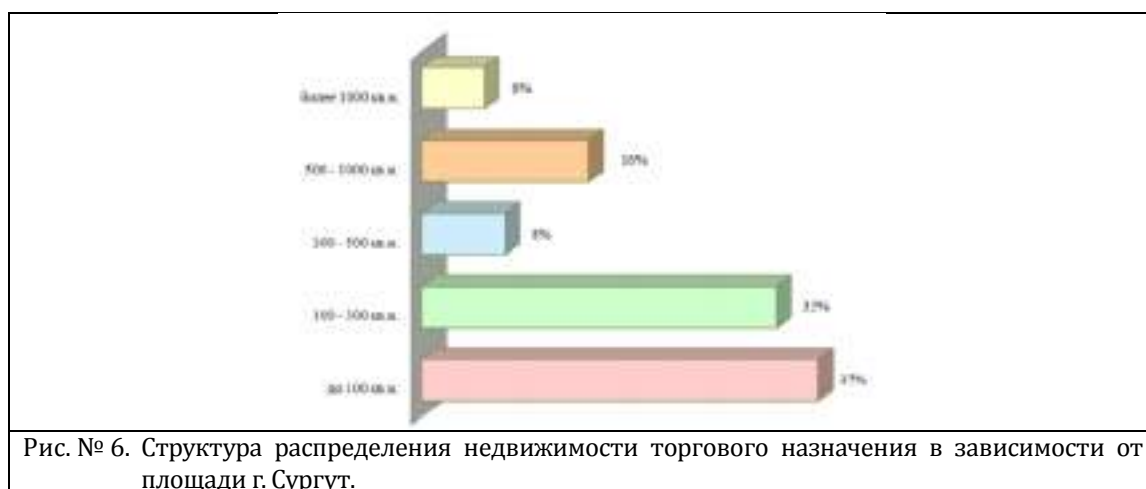


Рис. № 5. Структура предложения недвижимости торгового назначения в разрезе районов, г. Сургут.



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%)



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.

Месяц	Торговые площади кв.м	Офисы кв.м	Гаражи кв.м	Аренда торговых площадей кв.м/год	Аренда офисов кв.м/год
Январь	74 264	52 379			
Февраль	74 264	40 725		5 400	
Март	74 264	58 094		4 800	12 000
Апрель	75 708	11 442			12 000
Май	88 043	11 442		4 800	12 000
Июнь	55 424	30 445			
Июль	55 424	30 445		4 800	12 000
Август	76 087	11 108		4 800	12 000
Сентябрь	76 087				
Октябрь	76 087				
Ноябрь				4 800	6 128
Декабрь				4 800	6 128

Рис. № 7. Динамика средней стоимости коммерческой недвижимости.

#### 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](http://www.emls.ru), [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru), [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.restate.ru](http://www.restate.ru), [www.bsn.ru](http://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»<sup>6</sup>. 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;

<sup>6</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2022», под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2 — Нижний Новгород, 2022.

- ❑ 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;
- ❑ 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, оснащённых всеми необходимыми инженерными коммуникациями, выше на 30-40% цен предложений неоснащённых 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 47 350 — 66 300 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 разрешённые виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства представлены в таблицах далее.

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

Виды использования	Параметры разрешённого 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 ОПРАВДАННОСТЬ 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 смешанной 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

---

Согласно п. 1 ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п. 11 и п. 12 ФСО I, подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, которые получены при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, а также вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки в рамках используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов или отказ от использования подходов к оценке с комментариями приведены далее.

#### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках затратного подхода:

- расчет затрат на воспроизводство (замещение) зданий и сооружений;
- определение величины прибыли инвестора;
- увеличение затрат на воспроизводство (замещение) на величину прибыли инвестора и получение таким образом стоимости зданий и сооружений в состоянии без износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений за счет их физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний;
- определение рыночной стоимости прав на незастроенный земельный участок;
- определение рыночной стоимости объекта оценки как суммы стоимости зданий и сооружений, уменьшенной на величину накопленного износа, и рыночной стоимости прав на землю.

Как правило, затратный подход применяется при отсутствии рыночных данных для реализации сравнительного подхода. В прочей ситуации, когда имеется достаточная

рыночная информация, участники рынка ориентируются при заключении сделок на эти данные. В данном случае сегмент рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, достаточно развит, Оценщику удалось найти информацию по объектам-аналогам для реализации сравнительного подхода.

Затратный подход может дать оценку приносящей доход собственности, однако у него много недостатков, главный из которых — невозможность воспроизвести заново здание, построенное достаточно долгое время назад (расчет затрат на воспроизводство) и трудность оценки полезности вновь построенного здания (стоимость нового строительства здания-аналога). Наиболее эффективен затратный подход при оценке новых, недавно построенных зданий, когда можно достаточно точно определить затраты на создание.

В данном случае для расчета стоимости Объекта оценки затратный подход не применялся, так как Оценщик не располагает всей необходимой информацией для расчета в рамках данного подхода (отсутствует строительно-сметная документация на нежилое здание).

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

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

Согласно п. 4 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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 ФСО I, *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. 4 ФСО V, 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.

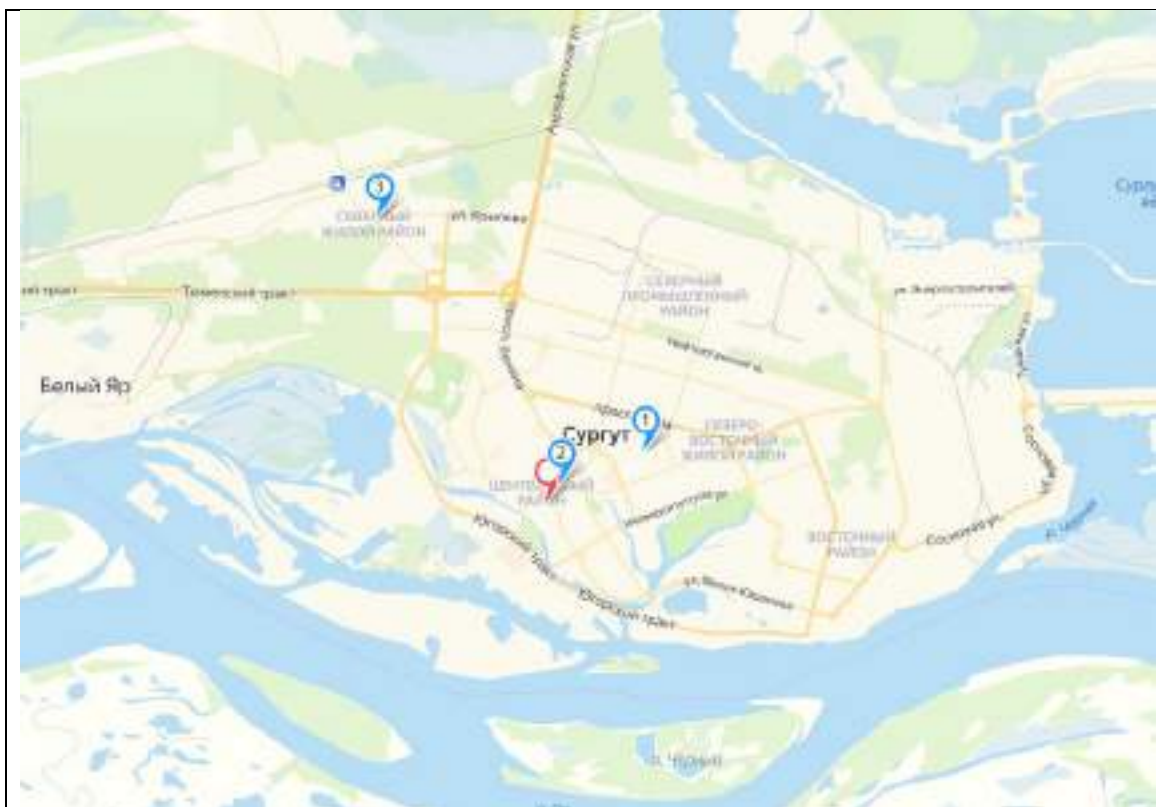


Рис. № 8. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

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
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	простая
Год постройки	Лит.А 1987, Лит.А1 2005	2009	2020	2016
Техническое состояние здания	удовлетворительное несовременное/хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное 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
Наличие территории под парковку	есть	есть	есть	есть
Наличие мебели/оборудования	нет	нет	нет	есть
Цена, указанная в предложении, руб.	-	59 500 000	320 000 000	420 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	62 632	47 513	66 230
Источник информации	-	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/267446073/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/267446073/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243860073/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243860073/</a>
		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:

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

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

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

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

- 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;  
 $k_i''$  — 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:

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

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

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

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:

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

### 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;
- наличие мебели/оборудования.

## 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, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 03.02.2023. 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.<sup>7</sup> Учитывая состояние рынка коммерческой недвижимости, Оценщик счел верным данному объекту присвоить поправочный коэффициент на уровне максимального значения нижней границы представленного интервала - 20%.

Страна	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СР/ВАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СР/ВАЧ	МЕДИАНА	СР/ВАЧ	МЕДИАНА
Торговая недвижимость (класс А, В, С, D)	0%	20%	17%	11%	0%	40%	24%	29%	17%	30%

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	66 230
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	50 105	38 010	52 984

Источник информации: расчеты Оценщика

<sup>7</sup>[https://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](https://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»<sup>8</sup>. 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	
<b>Удельная цена</b>			
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»<sup>9</sup> существует зависимость удельного показателя рыночной стоимости 1 кв.м от площади. Данная зависимость представлена на рисунке далее.

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

<sup>9</sup> «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.

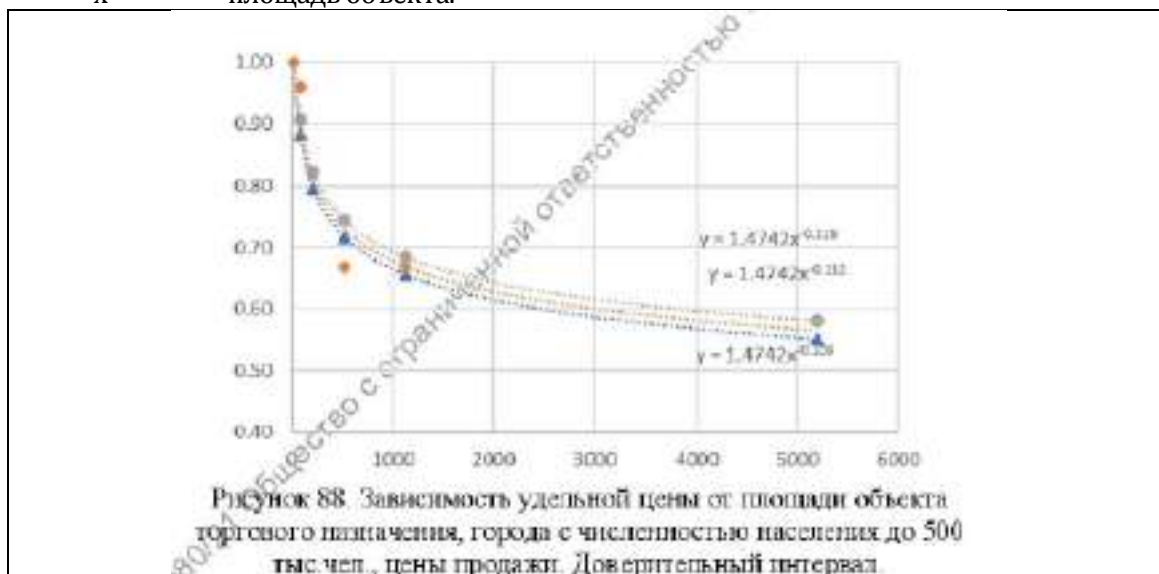


Рис. № 11. Зависимость удельной цены от площади.

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»<sup>10</sup>. 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»<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> «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	Качественные технические и функциональные показатели конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Полное отсутствие функционально-справочных зданий (помещений). Без внешних признаков износа конструкций и элементов, качественное состояние и соответствие нормативам в конструктивной и конструктивной части			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально-справочные здания (помещения) в хорошем техническом состоянии, без признаков износа конструкций и элементов, соответствие нормативам в конструктивной и конструктивной части	0,91	0,96	0,94
3	Довольно хорошее современное востребованное рынком	Эксплуатационные здания (помещения) в удовлетворительном техническом состоянии, без признаков износа конструкций и элементов, соответствие нормативам в конструктивной и конструктивной части, наличие признаков износа конструкций и элементов, соответствие нормативам в конструктивной и конструктивной части	0,68	0,87	0,71
4	Плохо-удовлетворительное	Несмотря на отсутствие признаков износа конструкций и элементов, соответствие нормативам в конструктивной и конструктивной части, наличие признаков износа конструкций и элементов, соответствие нормативам в конструктивной и конструктивной части	0,27	0,36	0,40

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» - 0,81  $(=(0,91+0,71)/2)$ .

Год постройки объекта-аналога №1 – 2009 г, Оценщик счел верным использовать среднее значение диапазона «хорошее современное востребованное рынком» - 0,94. Год постройки объекта-аналога №2 – 2020 г. объекта-аналога №3 – 2016 г, Оценщик счел верным использовать среднее значение диапазона «отличное современное востребованное рынком» - 1,00.

Таким образом, цена предложения объектов-аналогов №№ 2,3 была скорректирована на 19,0% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога №1 была скорректирована на 13,8% в сторону уменьшения.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ МЕБЕЛИ/ОБОРУДОВАНИЯ

Величина корректировки была определена на основании информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>12</sup>.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
9	Здания и помещения <b>ресторанов</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
13	Здания <b>Гостиниц и отелей</b> с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,12	1,22	1,16

Рис. № 14. Поправочные коэффициенты на наличие мебели/техники.

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

Объект-аналог №3 оснащен мебелью и техникой, характерной для торгово-развлекательного бизнеса. Учитывая отсутствие данного назначения в перечне интервалов для корректировки, Оценщик счел верным использовать среднее значение между верхним значением диапазона «ресторанов» и верхним значением диапазона «гостиниц и отелей» - 1,17  $(=(1,11+1,22)/2)$ .

Таким образом, цена предложения объекта-аналога №3 была скорректирована на 14,2% в сторону уменьшения.

<sup>11</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

<sup>12</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda>

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 объектам-аналогам №№ 1,3 составила более 30%, однако, ввиду обоснованности применяемых корректировок и незначительной величины относительной валовой коррекции объектов-аналогов, 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 03.02.2023 без учета округления и без учета НДС составляет:

171 206 706 рублей

(Сто семьдесят один миллион двести шесть тысяч семьсот шесть) рублей.



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%
Наличие территории под парковку	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Поправочный коэффициент	0,81	0,94	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-13,8%	-19,0%	-19,0%
Наличие мебели/оборудования	нет	нет	нет	есть
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,17
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-14,2%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, %	-	-24,4%	-17,0%	-24,5%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	-12 226	-6 465	-13 003
Скорректированный удельный показатель рыночная стоимость, руб./кв.м	-	37 879	31 545	39 982
Абсолютная валовая коррекция	-	39,5%	21,0%	41,8%
Относительная валовая коррекция	-	7,4%	10,6%	13,3%
Весовой коэффициент	-	26,2%	49,2%	24,7%
Стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м				35 285
Стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.				199 293 209
Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, без учета НДС, руб. <sup>13</sup>				30 774 195
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом округления, без учета НДС, руб.				171 206 706

Источник информации: расчеты Оценщика

<sup>13</sup> 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](http://www.emls.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.restate.ru](http://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.

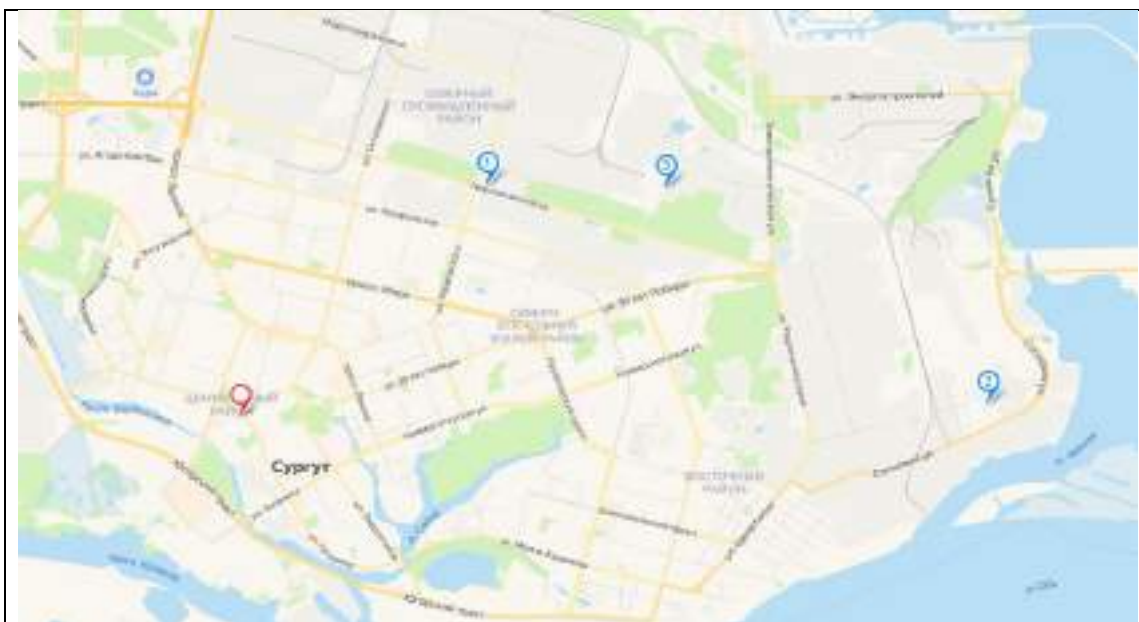


Рис. № 15. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов (оцениваемый земельный участок обозначен красным флажком; объекты-аналоги обозначены синим)

## 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 — 03.02.2023. 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»<sup>14</sup> 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. № 16. 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»<sup>15</sup>. 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. № 17. Поправочные коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города.

<sup>14</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022», под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2 — Нижний Новгород, 2022.

<sup>15</sup> «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»<sup>16</sup>, 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. № 18. Зависимость удельной цены от площади (доверительный интервал)

<sup>16</sup>«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»<sup>17</sup>. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского 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)	1,08	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Рис. № 19. 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 15,3% 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 34,7% в сторону увеличения, поскольку у них коммуникации проходят по границе земельного участка.

<sup>17</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

## КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИНИЮ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на линию расположения определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>18</sup>. 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	0,81	0,94	0,87

Рис. № 20. Поправочные коэффициенты на линию расположения.

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 – 0,94.

Таким образом, цена предложения для объектов-аналогов №№ 2,3 была скорректирована на 6,4% 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 03.02.2023 составляет:

30 774 195 рублей<sup>19</sup>

(Тридцать миллионов семьсот семьдесят четыре тысячи сто девяносто пять рублей).

<sup>18</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

<sup>19</sup> 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
		<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/275635256/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/275635256/</a>	<a href="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://rosndv.ru/surgut-hanty-mansijskij-ao/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-125-sot-na-prodazhu-v-surgute-khanty-mansijskogo-ao-1315842.html#</a>	<a href="https://100realt.ru/surgut/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-komplektovochnaya-ul-8355595">https://100realt.ru/surgut/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-komplektovochnaya-ul-8355595</a>

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	1,03	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на водоснабжение	1,07	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на водоотведение	1,07	1,07	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на газоснабжение	1,00	1,06	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на центральное теплоснабжение	1,11	1,00	1,00	1,00
Общий поправочный коэффициент на инженерную оснащенность	1,35	1,17	1,00	1,00
Изменение, %	-	15,3%	34,7%	34,7%
Линия расположения	расположен на первой линии	расположен на первой линии	расположен на второй линии	расположен на второй линии
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	0,94	0,94
Изменение, %	-	0,0%	6,4%	6,4%
Скорректированная цена	-	6 905	7 037	6 320
Абсолютная валовая коррекция		47,0%	65,0%	65,2%
Относительная валовая коррекция		1,97%	3,92%	6,66%
Весовые коэффициенты		40,9%	29,6%	29,5%
Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб./ кв.м				6 771
Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб.				30 774 195
Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. округленно				30 774 000

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 I, 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.).

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.).

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходной и расходной части Объекта оценки за 2022 год.

	на 30.11.2022	на 30.12.2022
Выручка с НДС	37 203 979,80	40 636 567,48
Арендопригодная площадь	3839,5	3839,5
Площадь в аренде	3421,26	3421,26
Заокупаемость %	89%	89%
Ставка аренды м.кв с НДС в месяц	988,5773025	989,8051078
Выручка без НДС	31 003 316,50	33 863 806,23
Расходы без НДС без Учета ОРЕОЛ УН	10 346 999,92	11 543 140,21
расходы Ореол УН	2 923 728,80	3 508 474,56
Налоги	4 018 044	4 383 320

Рис. № 21. Бюджет доходов и расходов за 2022 г, предоставленный Заказчиком.

По данным таблицы, Действительный валовой доход – 33 863 806 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 сложения всех расходов.

Величина операционных расходов для Объекта оценки составила 15 051 615 рублей (=11 543 140,21+3 508 474,56).

## ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный 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»<sup>20</sup>.

Выдержка из справочника представлена на рисунке далее.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,3%	8,1%	14,4%

Рис. № 22. Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости.

Значение ожидаемой текущей доходности торговой недвижимости может находиться в диапазоне от 8,1% до 14,4%. Учитывая характеристики Объекта оценки и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик определил для оцениваемого объекта ставку капитализации на уровне верхнего значения границы указанного диапазона, равную 14,4%.

### 12.4. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

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

где  $V$  — доход,  
 $NOI$  — 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	Значение
-------------------------	---------	----------

<sup>20</sup>«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.

	измерения	
<b>ДОХОДЫ</b>		
Действительный валовой доход	руб./год	33 863 806
Операционные расходы	руб./год	15 051 615
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	руб./год	<b>18 812 191</b>
Ставка капитализации	%	14,4%
<b>СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ, БЕЗ УЧЕТА НДС</b>	руб.	<b>130 640 218</b>

#### **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 03.02.2023 без учета НДС составляет:

130 640 218 рублей

(Сто тридцать миллионов шестьсот сорок тысяч двести восемнадцать рублей).

---

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

---

### 13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

---

Согласно ФСО V, 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.

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.
	К <sub>вес.</sub>	Величина стоимости, руб.	К <sub>вес.</sub>	Величина стоимости, руб.	
Объект оценки	0,5	171 206 706	0,5	130 640 218	150 923 000

Источник информации: расчеты Оценщика

### 13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на 03.02.2023, с учетом округления без учета НДС составляет:

150 923 000 рублей

(Сто пятьдесят миллионов девятьсот двадцать три тысячи) 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».

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 03.02.2023, без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

150 923 000 рублей

(Сто пятьдесят миллионов девятьсот двадцать три тысячи) 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>		150 923 000
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	30 774 000
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	120 149 000

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. «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет структуру федеральных стандартов оценки, основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
6. «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет виды и предпосылки стоимости, особенности определения видов стоимости;
7. «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — данный стандарт раскрывает основные этапы процесса оценки и работы с информацией, определяет понятия допущений и ограничений оценки;
8. «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — определяет требования, соблюдение которых необходимо при подготовке задания на оценку;
9. «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт определяет подходы к оценке и саму методологию оценки сравнительным, доходным и затратным подходами;
10. «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
11. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложен в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;
12. 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»;

13. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация 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

---

Интернет-источники представлены по тексту Отчета.

---

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

---











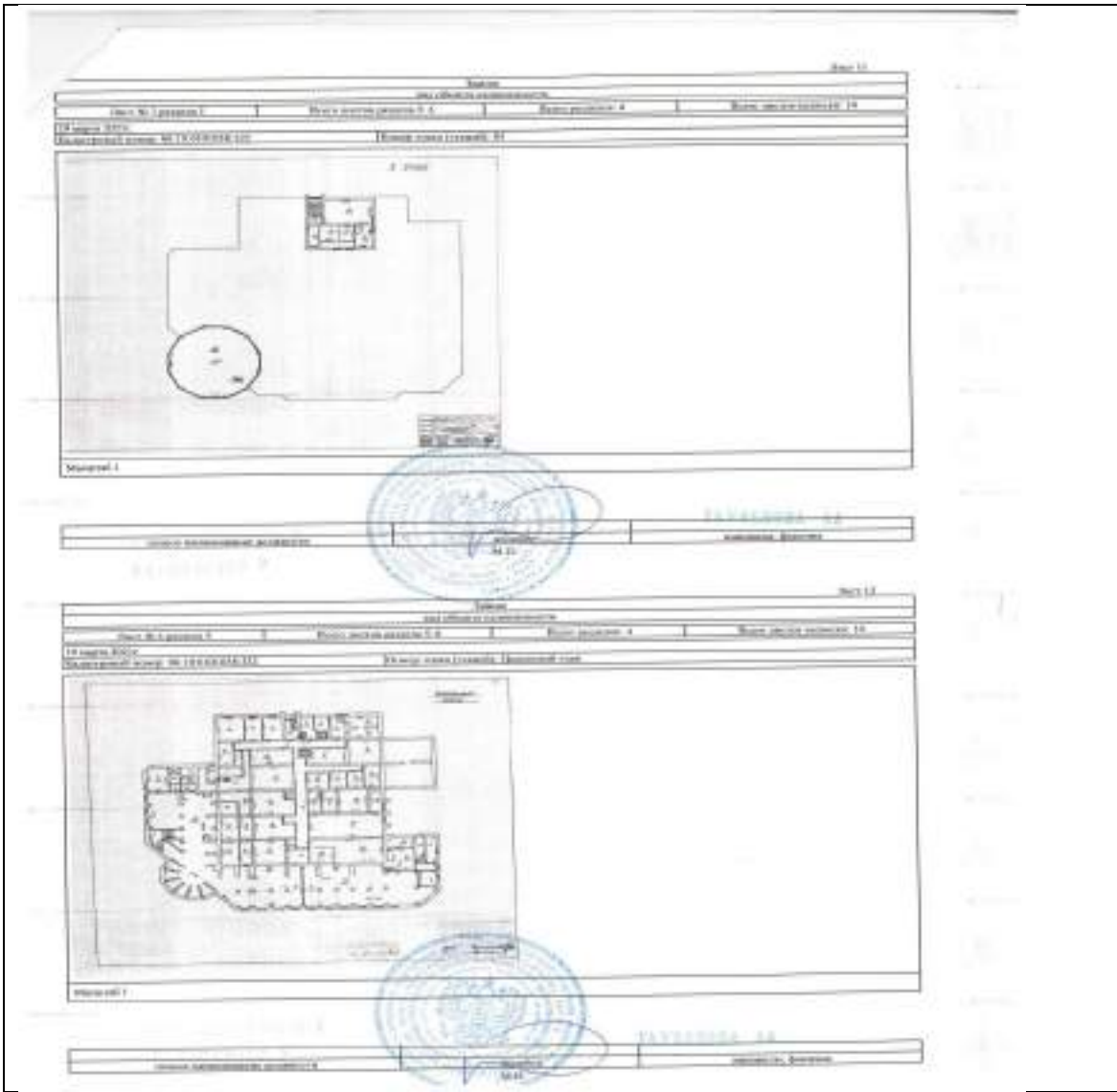
**Forma 1 - Anex 1**  
**Planurile de Sistemă de Management al Calitatii (SMC) ale companiilor participante la proiectul de finanțare și a agenților economici care au obținut contractele**  
**Planul realizării proiectului, inclusiv lista de sarcini (planul de lucru)**

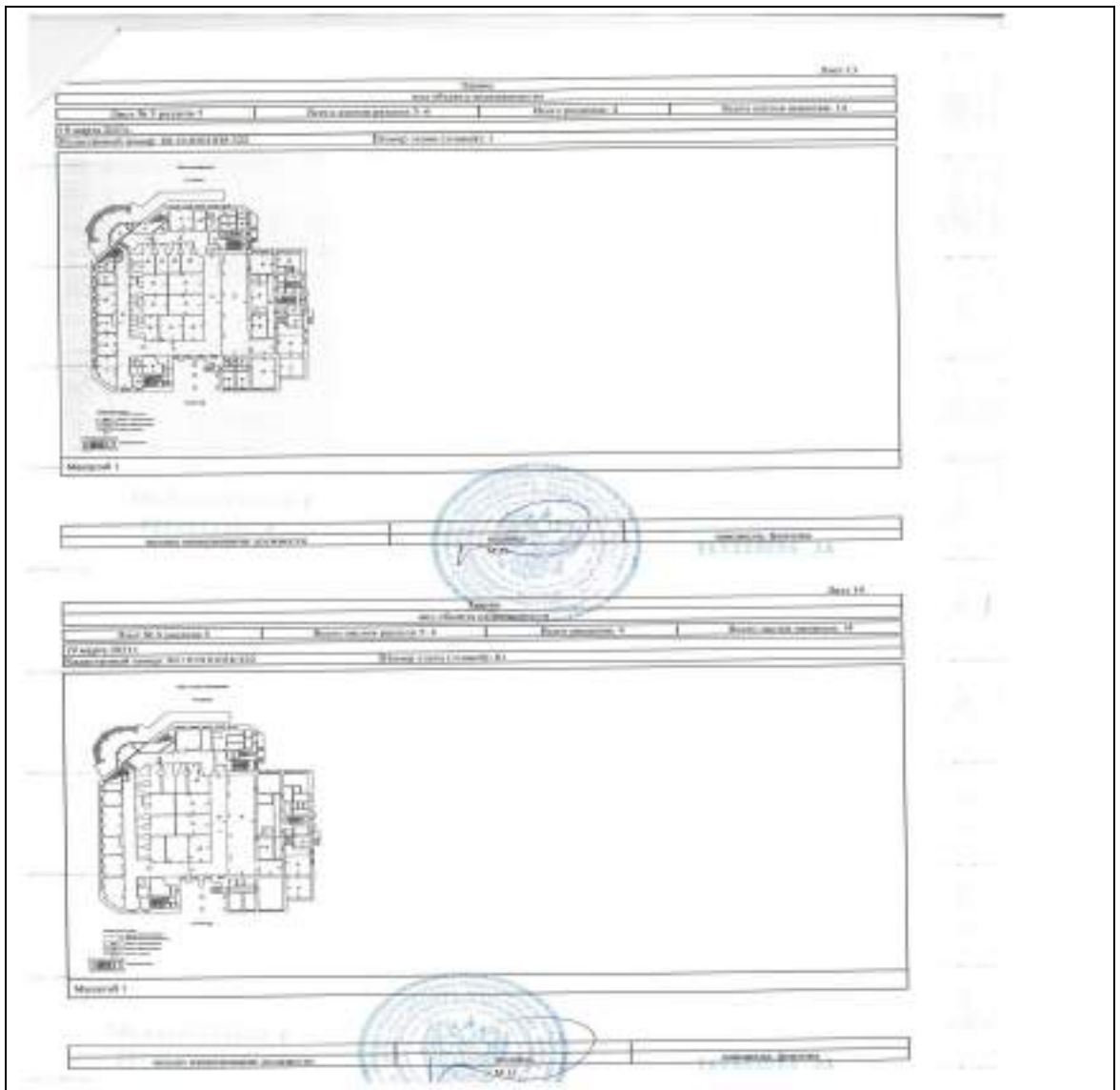
Titlu Nr. al. proiectului			
Nr. M. Contract 1	Nr. al. proiectului 1.1	Data primirii 1	Data finalizării activității 1
Titlu SMC Numărul sistemului de management al calitatii		Data realizării SMC	
Nr. 2148			
			
Material 1			
Numele companiei participante		Adresa companiei	
		FAXEDDIA SA	



Titlu Nr. al. proiectului			
Nr. M. Contract 2	Nr. al. proiectului 2.1	Data primirii 2	Data finalizării activității 2
Titlu SMC Numărul sistemului de management al calitatii		Data realizării SMC	
Nr. 2149			
			
Material 1			
Numele companiei participante		Adresa companiei	
		FAXEDDIA SA	









Информационный раздел № 001/2023			
Лист № 1 (раздел 1)	Дата выдачи документа 1	Дата окончания 1	Вид документа 4
План № 001/2023			
Инициатор документа: Индивидуальный СПИ			
1	Информация о субъекте, порядке приема документов, сведения о регистрационном и кадастровом учете недвижимости	информационный раздел	
2	Сведения о порядке доставки объектов недвижимости, кадастровый номер, кадастровый вид и кадастровый вид использования	информационный раздел	
3	Сведения о кадастровом учете недвижимости, кадастровый номер, кадастровый вид и кадастровый вид использования	информационный раздел	
4	Предоставление в электронном виде сведений о кадастровом учете недвижимости, кадастровый номер, кадастровый вид и кадастровый вид использования	информационный раздел	
5	Сведения о кадастровом учете недвижимости, кадастровый номер, кадастровый вид и кадастровый вид использования	информационный раздел	



Информационный раздел	Информационный раздел
-----------------------	-----------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и сведения о кадастровом учете объектов недвижимости (план) на объекты недвижимости

Информационный раздел № 001/2023			
Лист № 1 (раздел 1)	Дата выдачи документа 1	Дата окончания 1	Вид документа 4
План № 001/2023			
Инициатор документа: Индивидуальный СПИ			
План (схема, карта) кадастрового учета			
Информационный раздел			

ФГИС ЕИРН

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

Лист 1

На основании запроса от 20.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2023 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Цели:	
тип объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1
Дата выдачи документа 1	Дата окончания 1
Вид документа 4	Вид документа 4
001/2023 № 001/2023/1420410	001/2023 № 001/2023/1420410
Кадастровый номер:	50:10:011038:022
Номер кадастрового плана:	50:10:011038
Дата приема на кадастровый учет:	06.07.2012
Вид кадастрового государственного земельного номера:	Помещательный номер: 71:13:001:0026-001, Кадастровый номер: 50:10:011038:0079-73:134:011:0019:0100
Адрес:	Литва-Масловской жилой массив - ЮЗР, в Сургуте, ул. Республики, д. 85
Площадь, кв. м:	5040,1
Назначение:	Жилые здания
Назначение:	Территориальный номер "ЮЗР-Литва"
Количество этажей, а также надземных этажей:	4, а также надземных этажей: 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Подвиды в соответствии со сведениями о строительстве:	данные отсутствуют
Подвиды в соответствии со сведениями о строительстве:	1807
Кадастровая стоимость, руб.:	1906928030
Подарочный сертификат:	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 1

На основании запроса от 20.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2023 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Данные об объекте недвижимости			
Лист №	Рядом Д	Всего листов рядом Д	Всего рядов
2001/003	№ 96/003/0154/1410		
Базисный номер	96/003/001/003/022		

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости	96/003/0100/022
Кадастровый номер здания, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	96/003/0100/022/027
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 или иного юридического лица	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	
Кадастровый номер земельного участка, из которого образован объект недвижимости, расположенный 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 инвентаре	Листы Единого Рядом Д:96/003-022
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Соблюдение	Учет нежилой здания с кадастровым номером 96/003/0100/022/027 в связи с наличием площади. Площадь здания составляет, в связи с указанным размером и определена в соответствии с Правилами Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011г. "Об утверждении требований к определению площади здания, помещения" и составляет – 3840,1 кв. м, что соответствует общей площади нежилой и дворовой. В ходе выполнения кадастровых работ выявлено несоответствие между объектом нежилой центр "Протонка" и площадью 4-этажного здания (3 этаж, цокольный этаж), что не соответствует данным кадастрового номера № 96/003/0100/022/027 от 30.09.2014г. где указано количество этажей – 3,84/04/0/0/0/0; Учет нежилой здания с кадастровым номером 96/003/0100/022/027 в связи с образованием части здания (ЧЗ) общей площадью 46,9 кв. м, расположенной в цокольном этаже нежилого здания, для подготовки заключенного договора аренды. В ходе выполнения кадастровых работ проведено обследование объекта, площадь помещения определена на основании Правил Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 г. "Об утверждении требований к определению площади здания, помещения" № 04/04, № 04/04; Учет нежилой здания с кадастровым номером 96/003/0100/022/027 в связи с образованием части здания (ЧЗ) общей площадью 236,2 кв. м, расположенной в цокольном этаже нежилого здания, для подготовки заключенного договора аренды. В ходе выполнения кадастровых работ проведено обследование объекта, площадь помещения подсчитана на основании Правил Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 г. "Об утверждении требований к определению площади здания, помещения" № 04/04, № 04/04; Учет нежилой здания с кадастровым номером 96/003/0100/022/027 в связи с образованием части здания (ЧЗ) общей площадью 384,1 кв. м, расположенной в цокольном этаже нежилого здания, для подготовки заключенного договора аренды. В ходе выполнения кадастровых работ проведено обследование объекта, площадь помещения подсчитана на основании Правил Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 г. "Об утверждении требований к определению площади здания, помещения" № 04/04, № 04/04; Учет нежилой здания с кадастровым номером 96/003/0100/022/027 в связи с образованием части здания (ЧЗ) общей площадью 108,4 кв. м, расположенной на 2 этаже нежилого здания, для подготовки заключенного договора аренды. В ходе выполнения кадастровых работ проведено обследование объекта, площадь помещения на основании Правил Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011г. "Об утверждении требований к определению площади здания, помещения" № 04/04, № 04/04; Учет нежилой здания с кадастровым номером 96/003/0100/022/027 в связи с образованием части здания (ЧЗ) общей площадью 127,7 кв. м, расположенной на 1 этаже нежилого здания, переданного в аренду помещения по Договору № 2023-09-1-МЦ долгосрочной аренды нежилого помещения от 15.09.2023 г. Сведения о наличии или отсутствии – Актуальность не подлежит оценке. Право (ограниченное право, ограниченное объектом недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием ограничений. Сведения необходимые для заполнения рядом Д отсутствуют.
Подпись выписки	Рыжикова Елена Андреевна
Государственный реестр	96/003/0100



Выход из Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Эдимо		вид объекта недвижимости		
Лист №	Рядовы 2	Всего листов рядовы 2	Всего рядовы	
20.01.2023 № 99/02/2015421410		Всего листов выписки		
Регистрационный номер		№ 018/018/018/018/018		
1.	Право собственности (право собственности)	1.1.	Домовое хозяйство (индивидуальное)	
2.	Тип, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Долевая собственность, № 06-72-22/002/2004-245 от 01.04.2006	
Обременение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1.	вид	Аренда (в том числе, субаренда)		
	дата государственной регистрации	15.12.2015		
	номер государственной регистрации	06-06/003-06/003/110/2015-03/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 15.12.2015 по 30.11.2020		
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
3.	основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения № 015-10-2/05-70 от 21.03.2005		
	вид	Аренда (в том числе, субаренда)		
	дата государственной регистрации	22.04.2015		
	номер государственной регистрации	06-06/003-06/003/047/2015-037/0		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 22.04.2015 по 31.05.2020		
3.1.2.	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Идеалитет-Сервис", ИНН: 7202204248		
	основание государственной регистрации	Договор долевого участия в строительстве № 2015-03-12-П от 10.01.2015		
	Государственный регистратор		ИП: 011791	
	полное наименование должности		подпись	инициал, фамилия

М.П.

Эдимо		вид объекта недвижимости		
Лист №	Рядовы 2	Всего листов рядовы 2	Всего рядовы	
20.01.2023 № 99/02/2015421410		Всего листов выписки		
Регистрационный номер		№ 018/018/018/018/018		
3.1.3.	вид	Аренда (в том числе, субаренда)		
	дата государственной регистрации	22.06.2017		
	номер государственной регистрации	06-06/003-06/003/022-06/003/2017-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 22.06.2017 по 31.12.2020		
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475		
3.1.4.	основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения № 015-10-2/05-70 от 21.03.2005		
	вид	Долевое участие в управлении		
	дата государственной регистрации	22.01.2021		
	номер государственной регистрации	06-06/003-06/003/022-06/003/2021-0		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 07.03.2006 по 02.09.2025		
3.1.5.	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Ирландия-инвест Сервис", ИНН: 7704700815		
	основание государственной регистрации	Принимая во внимание управление объектом недвижимости фондом "Земельный фонд инвестиционный фонд недвижимости "Югра-Регистр-Фонд" под управлением ООО "ИЭИ ИЭИ Девелопмент" № 01 от 07.03.2016 Договор о передаче прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве нежилого помещения № 015-10-2/05-70 от 21.03.2005		
	вид	Аренда (в том числе, субаренда)		
	дата государственной регистрации	09.11.2015		
	номер государственной регистрации	06-06/003-06/003/100/2015-075/0		
3.1.5.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 09.12.2015 по 30.09.2021		
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	ООО "Медикал-инвест" "Земельное хозяйство", ИНН: 060201213		
	основание государственной регистрации	Договор долевого участия в строительстве № 2015-03-1-АЕ1 от 15.09.2015		
	Государственный регистратор		ИП: 011791	
	полное наименование должности		подпись	инициал, фамилия


М.П.

Данные			
объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
20.01.2023 № 09/2023/51421410		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		№ 09:01/010/001/022	
3.1.6.	вид:	Земельный участок, субаренда	
	дата государственной регистрации:	15.05.2018	
	номер государственной регистрации:	09-09-05-0050104-406	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.05.2014 по 31.12.2025	
	вид, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандем", ИНН: 5108031475	
наименование государственной регистрации:		Документ аренды земельного участка в аренду для размещения контейнера №6 от 18.07.2014г №СЗп-0140-34 от 25.05.2014	
7.	Зачастую в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10.	Сведения о невозможности государственной регистрации без наличия участка правообладателем или его законным представителем:		
11.	Привнесены и сведения о наличии существующих, но не зарегистрированных земельных и принадлежащих государственной регистрации права (периода, прекращения права), ограничений прав или обременения объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости:	Предоставлены документы: Регистрации договора аренды, запись №62-034/2019-541 от 05.05.2019г, Регистрации документарного соглашения, запись №СЗп-0140-34 от 25.05.2014г от датской области	
12.	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		09:09:01791	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия

МП

Форм 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Ограничение государственного объекта недвижимости

Данные			
объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
20.01.2023 № 09/2023/51421410		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		№ 09:01/010/001/022	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условно обозначено:		
Государственный регистратор:		09:09:01791	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия

МП

Вызовы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 5.1

Цели						
из объекта недвижимости						
Лист №	Район ДД	Всего листов раздела ДД		Всего разделов	Всего листов выписки	
20.01.2025	№ 99/0825/014/09/416					
Кадастровый номер:				06-16-0181008-022		
5. Сведения о координатных характеристиках точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-96, зона 3						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Рядов, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	80753.18	277426.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	80781.08	277438.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	80780.16	277465.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	80779.05	277471.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	80781.58	277475.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	80781.4	277478.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	80780.45	277479.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	80777.3	277481.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	80776.11	277488.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	80781.27	277498.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	80759.22	277498.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	80754.8	277491.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	80754.69	277491.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный реестратор				ИПИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Вызовы из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 5.1

Цели						
из объекта недвижимости						
Лист №	Район ДД	Всего листов раздела ДД		Всего разделов	Всего листов выписки	
20.01.2025	№ 99/0825/014/09/416					
Кадастровый номер:				06-16-0181008-022		
6. Сведения о координатных характеристиках точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-96, зона 3						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Рядов, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	80752.55	277498.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	80740.62	277495.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	80735.53	277495.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	80735.04	277485.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	80734.64	277485.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	80730.15	277494.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	80733.73	277482.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	80733.25	277483.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	80731.98	277489.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
23	80733.36	277482.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	80732.63	277480.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	80724.78	277469.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
26	80725.02	277469.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	80721.47	277464.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный реестратор				ИПИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 5.1

Данные			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____	Район <b>54</b>	Всего листов плана <b>54</b>	Всего районов: _____
ЖОП.ЖЗЗ № 99/02/05/14/03410		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер		<b>50:10:0181008.022</b>	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметров точки, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
28	80726.41	377051.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	80724.42	377050.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	80725.2	377050.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
31	80726.24	377050.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
32	80726.31	377050.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
33	80726.75	377051.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
34	80725.97	377051.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
35	80727.64	377053.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
36	80728.39	377053.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
37	80728.91	377054.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
38	80728.04	377054.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
39	80729.4	377056.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
40	80740.29	377055.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
41	80740.32	377056.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ИЧНС ИПР		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

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

Лист 5.1

Данные			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____	Район <b>54</b>	Всего листов плана <b>54</b>	Всего районов: _____
ЖОП.ЖЗЗ № 99/02/05/14/03410		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер		<b>50:10:0181008.022</b>	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметров точки, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
42	80742.1	377056.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
43	80742.3	377056.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
44	80742.91	377055.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
45	80743.51	377056.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
46	80745.19	377058.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
47	80745.94	377059.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
48	80744.46	377059.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
49	80746.82	377055.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
50	80747.33	377054	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
51	80747.04	377053.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
52	80747.01	377052.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
53	80748.32	377055.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
54	80749.67	377052.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
55	80744.17	377044.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ИЧНС ИПР		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

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

Целевое						
под объектом недвижимости						
Лист № _____ Раздел № <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
2001.0023 № 50/002/014/014/0						
Кадастровый номер:				50:10/018/008/022		
Номер зоны	Координаты, м		Раздел, м	Средняя кадастровая глубина/средняя кадастровая высота/средняя кадастровая площадь, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5		
1	80795.18	27436.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Средние средние высота и средняя кадастровая площадь объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор						ОГРН: 0794
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Целевое						
под объектом недвижимости						
Лист № _____ Раздел № <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
2001.0023 № 50/002/014/014/0						
Кадастровый номер:				50:10/018/008/022		
3. Средние кадастровые значения среднего значения площади объекта недвижимости с контуром (длинами) или: длиной, площадью, объектом недвижимого имущества						
Система координат: МСК-83, зона 3						
Зона №						
Номера зарегистрированных контуров	Координаты, м		Средняя кадастровая площадь/средняя кадастровая высота/средняя кадастровая площадь, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера земель объекта недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор						ОГРН: 0794
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Форм 6

<b>Цели:</b>			
инд. объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
20.01.2023 № 99/2023/515421410			
Кадастровый номер		№ 50:08:0101030:123	
План участка (части здания, части объекта недвижимости (части объекта недвижимости))		Участный номер части 3	
			
Масштаб 1:	Характер обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Форм 6.1

<b>Цели:</b>				
инд. объекта недвижимости				
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____	
20.01.2023 № 99/2023/515421410				
Кадастровый номер		№ 50:08:0101030:122		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Участный номер части 7				
Система координат: МСК-86, зона 3				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Среднее квадратическое погрешность: среднее квадратическое значение погрешности точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	882740.23	3571580.53	0,04	данные отсутствуют
2	882744.08	3571575.58	0,04	данные отсутствуют
3	882744.54	3571575.47	0,04	данные отсутствуют
4	882744.06	3571574.99	0,04	данные отсутствуют
5	882743.63	3571575.28	0,04	данные отсутствуют
6	882742.25	3571573.52	0,04	данные отсутствуют
7	882741.35	3571573,9	0,04	данные отсутствуют
8	882740.81	3571575.96	0,04	данные отсутствуют
9	882740.54	3571577.53	0,04	данные отсутствуют
10	882739.93	3571576.44	0,04	данные отсутствуют
11	882738.68	3571577.52	0,04	данные отсутствуют
12	882740.65	3571590.68	0,04	данные отсутствуют
13	882740.55	3571580.63	0,04	данные отсутствуют
14	882741.35	3571581.23	0,04	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Лист 6.1

Целевое				
из объекта недвижимости				
Лист № _____ Формат ДДЛ	Всего листов раздела ДДЛ _____		Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
2001-2025 № 99/2025/13-02/410				
Идентификационный номер			06.10.0181008.022	
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат (м) характеризующая точность части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	902748.71	3572581.66	0,04	данные отсутствуют
16	902748.69	3572581.63	0,04	данные отсутствуют
17	902738.36	3572584.62	0,04	данные отсутствуют
18	902738.39	3572587.27	0,04	данные отсутствуют
19	902738.28	3572587.21	0,04	данные отсутствуют
20	902738.33	3572585.39	0,04	данные отсутствуют
24	902738.79	3571529.7	0,04	данные отсутствуют
25	902742.81	3571534.1	0,04	данные отсутствуют
23	902752.35	3572587.69	0,04	данные отсутствуют
24	902749.77	3572584.21	0,04	данные отсутствуют
25	902758.31	3572581.52	0,04	данные отсутствуют
26	902746.43	3572582.82	0,04	данные отсутствуют
27	902749.81	3572593.11	0,04	данные отсутствуют
28	902748.96	3572581.82	0,04	данные отсутствуют
29	902746.62	3572585.39	0,04	данные отсутствуют
30	902744.88	3572582.89	0,04	данные отсутствуют
31	902747.21	3572588.51	0,04	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР	
Имя и фамилия и/или должность			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 6.1

Целевое				
из объекта недвижимости				
Лист № _____ Формат ДДЛ	Всего листов раздела ДДЛ _____		Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
2001-2025 № 99/2025/13-02/410				
Идентификационный номер			06.10.0181008.022	
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Угловой номер части: 3				
Система координат: МСК-86, зона 3				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характеризующая точность части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	902778.39	3572578.45	0,04	данные отсутствуют
2	902778.39	3572572.25	0,04	данные отсутствуют
3	902780,9	3571575,8	0,04	данные отсутствуют
4	902788,81	3572578,85	0,04	данные отсутствуют
5	902773,95	3572573,55	0,04	данные отсутствуют
6	902778,76	3572581,66	0,04	данные отсутствуют
7	902773,53	3572587,91	0,04	данные отсутствуют
8	902763,29	3571537,8	0,04	данные отсутствуют
9	902758,89	3572587,66	0,04	данные отсутствуют
10	902753,24	3572587,99	0,04	данные отсутствуют
11	902778,39	3572578,45	0,04	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР	
Имя и фамилия и/или должность			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Содержимое в части объекта недвижимости

Листы 6.1

Данные			
оbject недвижимости			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов выписки
2001.2825	№ 960923051405416		
Кадастровый номер		№ 06:10:0091830/027	

Объект недвижимости в части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержимое ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ОСРС/ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, являющихся частью объекта недвижимости

Листы 7

Данные						
оbject недвижимости						
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов выписки			
2001.2825	№ 960923051405416					
Кадастровый номер		№ 06:10:0091830/027				
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Наименование (номер помещения, машино-места по регистрационному плану)	Площадь помещения	Единица измерения	Единица измерения	Площадь, м <sup>2</sup>
1	06:10:0091830/027	Пом. № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	1010
Государственный регистратор				ОСРС/ЕГРН		
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 20.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2023 г., сообщая, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(на основании выписки)	
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____
20.01.2023 № 96/002/2023-02/20/0	
Кадастровый номер	50:10:0100300-135
Номер кадастрового квартала	50:10:0100300
Дата присвоения кадастрового номера	06.06.2007
Виды присвоенный государственный учетный номер	данных не существует
Адрес:	установлено специально органами, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: ориентир: Холма Михайловской автомобильный округ - Штра. г. Сургут, окр. 3, 5А, Республика
Площадь	4545 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	20311269.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:10:0100300-322, 50:10:0101000-3541, 50:10:0000000-20243
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:10:0100300-126
Кадастровые номера образующие объекты недвижимости:	данных не существует
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись

М.П.

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

Земельный участок	
(на основании выписки)	
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____
20.01.2023 № 96/002/2023-03/42/20/0	
Кадастровый номер	50:10:0100300-135
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для торговый центр "Яростань"
Сведения о кадастровом номере:	данных не существует
Сведения о том, входят ли объекты и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка:	данных не существует
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данных не существует
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны ускоренного развития в Российской Федерации, особой зоны:	данных не существует
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, особо охраняемых территорий, лесничества, заказника:	данных не существует
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данных не существует
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, и информации которой утверждена проект зонирования территории:	данных не существует
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(наименование)</small>		
Лист № _____ Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела № <u>1</u>	Всего разделов _____
20.01.2023 № 96/2023/1142/20/01		
Кадастровый номер: <b>50:08:0100303:133</b>		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о приеме акта о подписание договора, предусмотренного предосторожно в соответствии с земельным законодательством установленным органом государственной власти или органом местного самоуправления выданным государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого, дачного, садового, огороднического или иного строения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок для земельных участков образован на основании решения об отчуждении земельного участка (или) распоряжении на имя объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земельного участка государственной собственности на территории не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения не обременены для записи в раздел 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Колмаши Елена Андреевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	подпись


М.П.

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

Земельный участок		
<small>(наименование)</small>		
Лист № _____ Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела № <u>1</u>	Всего разделов _____
20.01.2023 № 96/2023/1142/20/01		
Кадастровый номер: <b>50:08:0100303:133</b>		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. долевая собственность № 96-73-22/933-2/003-445 от 22.02.2008	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	23.12.2000	
номер государственной регистрации:	96-10-01/010001-25-00/1.06.2000-2	
3.1.1. срок, по которому установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.03.2006 по 03.08.2026	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Орск", ИНН: 7704756193	
основания государственной регистрации:	Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления недвижимым имуществом №40/ND от 29.03.2020	
4. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрирован	
5. Записаны в судейский приказ права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Приведены ли сведения о наличии поступления, по которым законной о проведении государственной регистрации права спорной, прекращении права (или) обременения объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без уведомления в силу закона третьими лицами:	данные отсутствуют	
11. Сведения о возможности государственной регистрации прав, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельном участке:		
12. Прекращены, ограничены права на земельный участок на земельном участке:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	подпись

М.П.

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
20.01.2023 № 99/02/03/5154/2068			
Кадастровый номер:		50:10/01008/035	
План (длина, ширина) земельного участка			
			
Масштаб 1: длина участка:	Ширина участка:		
Государственный реестр		ОГРН: 01791	
полное наименование должника		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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


Земельный участок				
(наименование)				
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.01.2023 № 99/02/03/5154/2068				
Кадастровый номер:		50:10/01008/035		
Сведения о описанных точках границы земельного участка				
Система координат: МСКЗС, зона 3				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание заданной на местности	Средняя квадратическая погрешность отрезков координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	582754.83	3571545.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	582792.27	3571572.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	582774.64	3571599.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	582798.32	3571609.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	582733.32	3571601.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	582746.49	3571907	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	582794.76	3571586.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	582732.18	3571587.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	582725.2	3571582.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	582720.73	3571586.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	582716.38	3571580.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	582712.36	3571574.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	582704.38	3571563.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	582717.5	3571554.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	582722.63	3571550.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр		ОГРН: 01791		
полное наименование должника		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				



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

Лист 4

Земельный участок			
(индивидуальный)			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов
20.01.2023	№ 99/003/015/023/008		
Кадастровый номер:		50:10:0101008:135	

План (проект, схема) части земельного участка		Учетный номер части:
		50:10:0101008:135/2
Масштаб 1:.....	Планировка.....	

Государственный реестр	подпись	ОГРН ОГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

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

Лист 4.1

Земельный участок			
(индивидуальный)			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов
20.01.2023	№ 99/003/015/023/008		
Кадастровый номер:		50:10:0101008:135	

Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	0	Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 36.36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Статья Об определении границ зон заповедия, особо охраняемой территории муниципального образования городской округ Ступино, расположенной в зоне Обь № 137 от 16.09.2019, срок действия: 22.01.2020
2	0	Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 36.36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Статья Об определении границ зон заповедия, особо охраняемой территории муниципального образования городской округ Ступино, расположенной в зоне Обь № 137 от 16.09.2019, срок действия: 18.02.2020

Государственный реестр	подпись	ОГРН ОГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в части земельного участка

Земельный участок				
(за исключением)				
Лист №	Рисок <b>4.1</b>	Всего листов риска <b>4.1</b> :	Всего рисков:	Всего листов выписки:
20.01.2023 № 99/2023/11-02/2030				
Кадастровый номер:		50:10:010030-135		
Сводные справочные координаты точек (вершин) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК96, зона 3				
Дата №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность (среднеквадратический характер) точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	862754.83	3571516.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	862754.83	3571516.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	862774.64	3571580.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	862774.64	3571580.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	862759.32	3571689.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	862759.32	3571689.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	862759.32	3571689.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	862753.32	3571681.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	862753.32	3571681.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	862753.32	3571681.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	862745.45	3571687	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	862745.45	3571687	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	862734.76	3571581.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	862734.76	3571581.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	862732.38	3571587.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	862732.38	3571587.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	862725.2	3571582.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	862725.2	3571582.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости		подпись		ОГРН: 51/70
полное наименование должности				инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в части земельного участка

Земельный участок				
(за исключением)				
Лист №	Рисок <b>4.2</b>	Всего листов риска <b>4.2</b> :	Всего рисков:	Всего листов выписки:
20.01.2023 № 99/2023/10-04/2030				
Кадастровый номер:		50:10:010030-135		
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность (среднеквадратический характер) точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	862726.73	3571585.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	862726.73	3571585.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	862714.38	3571580.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	862714.38	3571580.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	862712.38	3571574.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	862712.38	3571574.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	862794.38	3571563.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	862794.38	3571563.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	862717.5	3571554.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	862717.5	3571554.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	862721.63	3571530.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	862721.63	3571530.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	862714.55	3571542.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	862714.55	3571542.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	862721.34	3571539.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	862721.34	3571539.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	862742.6	3571524.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости		подпись		ОГРН: 51/70
полное наименование должности				инициалы, фамилия

МП

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

Земельный участок				
Защитный номер (если имеется)				
Лист № _____		Рядовая <b>42</b>		Всего листов рядовая <b>42</b> : _____
Всего листов выписки: _____		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер: <b>50:01/010/00:135</b>				
Номер точки	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат ориентира точки границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
18	982752,6	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	982770,9	3571501,29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	982770,9	3571501,29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости		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				
Защитный номер (если имеется)				
Лист № _____		Рядовая <b>42</b>		Всего листов рядовая <b>42</b> : _____
Всего листов выписки: _____		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер: <b>50:01/010/00:135</b>				
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСКМ_Зона_3				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат ориентира точки 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	3571509,08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	982774,64	3571509,08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	982758,32	3571609,51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	982758,32	3571609,51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	982751,32	3571601,67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	982751,32	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	982732,38	3571587,6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	982732,38	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 реестр недвижимости		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				
(наименование)				
Лист №		Листов раздела		Всего листов выписки
28.01.2023 № 39/2023/01422038		42		
Кадастровый номер:		66:09:0100306:135		
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на участке	Средняя квадратическая погрешность определений координат точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	982726.72	3571595.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	982726.72	3571595.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	982726.38	3571595.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	982726.38	3571595.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	982723.36	3571574.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	982723.36	3571574.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	982794.38	3571563.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	982794.38	3571563.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	882717.5	3571524.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	882717.5	3571524.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	982723.62	3571520.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	982723.62	3571520.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	982726.52	3571542.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	982726.52	3571542.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	982723.34	3571539.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	982723.34	3571539.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	882742.6	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				
(наименование)				
Лист №		Листов раздела		Всего листов выписки
28.01.2023 № 39/2023/01422038		42		
Кадастровый номер:		66:09:0100306:135		
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на участке	Средняя квадратическая погрешность определений координат точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
18	882742.6	3571524.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	982728.72	3571552.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	982728.72	3571552.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	982729.9	3571591.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	982729.9	3571591.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС «ЕГРН»	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



Стр. № 03  
 4.03.2014  
 ПОДПИСЬ

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**  
 в отношении объектов недвижимости

Лист №	1	Всего листов	6
Здание			
(или объект недвижимого имущества)			
75 <sup>я</sup> номер 2014 г. № 86/201/14-280709			
Кадастровый номер:	86-10-0101-031-322		
Номер кадастрового квартала:	86-10-0101031		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте):	---		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85		
2	Основные характеристики:	площадь	5648,1	кв.м
		(кв.м)	(значения)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)			
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	4	1	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершено строительство):	1987		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	197195168,50		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	86-10-0101031-115		
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	71-136-001-006984090, 86-10-0101-031-0079; 71-136-001-006984000, А.		
10	Особые отметки:	Наименование: Торговый центр "Яростини". Настоящий технический план здания подготовлен для государственного кадастрового учета нежилой здания с кадастровым номером 86-10-0101031-322 в связи с изменением площади. Площадь здания уменьшилась, в связи с увеличением размеров и определена в соответствии с проектом Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011г. "Об увеличении требований к определению площади здания, помещения" в составе № 8648/1-02, что соответствует общей площади указанной в декларации. В ходе выполнения кадастровых работ выявлены технические ошибки, объект торговый центр "Яростини" является 4-этажным зданием (3 этажа, подвальный этаж), что не соответствует данным кадастрового паспорта № 86/201/14-217321 от 19.09.2014г, где указано количество этажей - 3. Возникли споры. Датум: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, 86-10-25		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Центральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра		

Ведущий инженер	М. О. Кошарникова
подпись (наименование должности)	(подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**  
в здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

КВ.2

Лист №	2	Всего листов:	4
Здание			
(код объекта недвижимого имущества)			
25 ноября 2014 г. № 46/201/14-010709			
Кадастровый номер:		50:08:0101404:122	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке:

Морской порт 2008 № 5116 Ульяновская область № 2008 Полное наименование: Ульяновск



Масштаб 1:500

Выдана инженер	М. С. Козрапова
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

о кадастровой недвижимости, объектах недвижимости, расположенных на территории

КВ.3

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

Земельный участок  
(код объекта недвижимого имущества)

№ 25/001/2014 г. № 86/010/14-280789

Кадастровый номер: № 10:0101018:022

Перечень координат кадастровых точек ситуации

№ п/п	Координаты		R	Способы отметки (точность определена)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	982755.18	3571536.97	—	0.10
1.2	982761.88	3571538.82	—	0.10
1.3	982780.16	3571565.70	—	0.10
1.4	982779.95	3571571.70	—	0.10
1.5	982781.58	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	982768.25	3571598.45	—	0.10
1.11	982759.22	3571608.11	—	0.10
1.12	982754.80	3571601.70	—	0.10
1.13	982754.68	3571594.82	—	0.10
1.14	982752.55	3571608.73	—	0.10
1.15	982742.62	3571604.54	—	0.10
1.16	982735.53	3571605.29	—	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	982732.62	3571581.89	—	0.10
1.25	982724.78	3571569.72	—	0.10
1.26	982723.82	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	982735.38	3571558.61	—	0.10
1.31	982735.54	3571550.94	—	0.10
1.32	982736.31	3571550.82	—	0.10
1.33	982736.75	3571551.06	—	0.10
1.34	982735.97	3571551.48	—	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

Исполнитель: М. О. Кондратьева  
(подпись) (полное наименование организации)



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства

КВ-3

Лист №	4	Всего листов	6
--------	---	--------------	---

Здание	
(код объекта недвижимости и кадастра)	

№ документа	№ 86/2011/4-28/209
Кадастровый номер	86:16:0101034.321

Номер точки	Координаты		R	Особые отметки (полнота определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.39	982739.40	3571556.54	---	0.10
1.40	982740.29	3571555.95	---	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	982745.82	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

Выдана в количестве	1	экземпляра
Подпись ответственного за качество		М. О. Кондратьева
	(подпись)	(подпись)



## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства,  
основании и части здания, сооружения, объекте незавершенного строительства

Лист №	3	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

## Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

"25" ноября 2014 г. № 86/2014/4-280709

Кадастровый номер: 86:10:0101038:322

## Сведения о части 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)	Примечания
	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), м <sup>2</sup>	Характеристика части	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания о части объекта недвижимости)
1	2	3	4	5
1	86:10:0101038:322/1	625,1	—	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)	Примечания
	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), м <sup>2</sup>	Характеристика части	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания о части объекта недвижимости)
1	2	3	4	5
1	86:10:0101038:322/2	350,1	Для заключения договора аренды	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2019

Ведущий инженер


(подпись должностного лица)

М. О. Кондратова

(подпись, фамилия)



Бюл. № 02/14/01  
13.12.19  
подпись

 **информат**<sup>®</sup>  
Информационные системы

## 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	Томская 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 «Ярославия»
Инвентарный номер	
Застроеной номер	
Техническая характеристика	Общая площадь – 5648,1 кв.м
Назначение	Торговое
Составляющие объекты кадастровый номер	А, А1, А2
Исторический объект	

### 2. Состав объекта

Объект	Наименование составляющих	Краткое описание	Общая площадь, в том числе застроен (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	площадь (м)	Инвентарный
1	2	3	4	5	6	7
А, А1, А2	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославия»	Четырехэтажное (3 этаж, мансардный этаж), нежилое, стелаж – торговое, объекты фискальной функции – кассовый аппарат, торговые – кассовый аппарат, торговые – кассовый аппарат	5648,1	2369,4		

Общая площадь здания	5648,1 кв. м
Площадь территории	0 кв. м
Площадь застройки территории	2369,4 кв. м
Площадь во дворах и проездах	0 кв. м

### 3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата

**ПРИЛОЖЕНИЕ 13**

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

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ»**

(полное наименование организации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

**Здание**

(или объект учета)

**Нежилое здание, Торговый центр «Ирландия»**

(полное 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 работ, произведенной в соответствии со технический учет в ОТИ*

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Инициалы органа государственного технического учета и внесения сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРОКС)*

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

Паспорт составлен по состоянию на 22 сентября 2014 г.

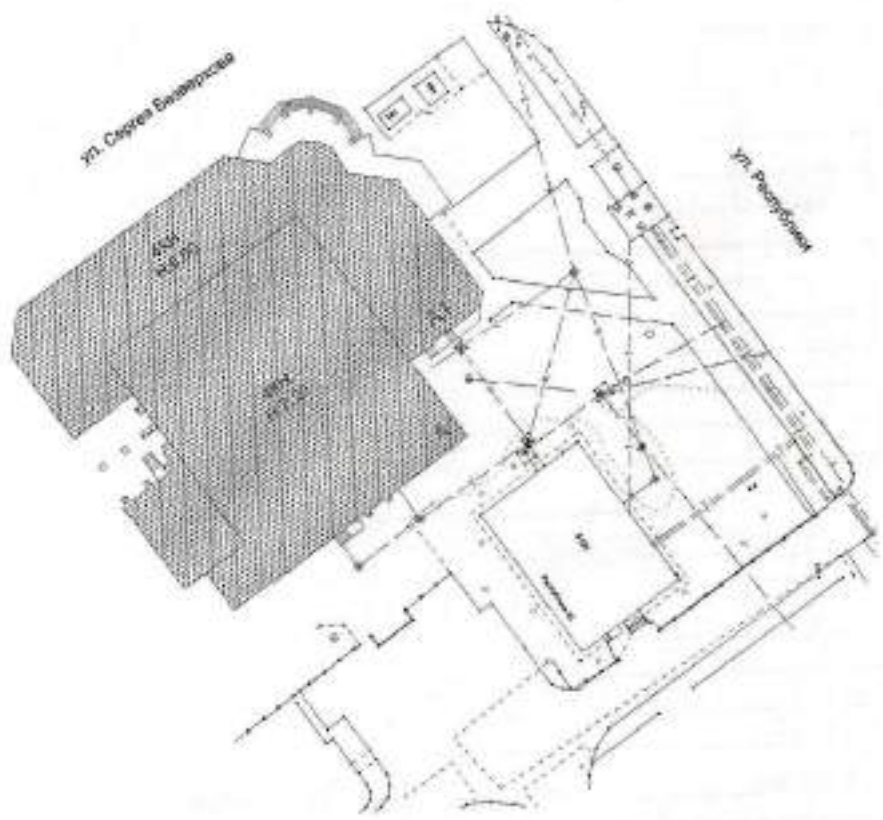
Директор ООО  
«КЦН»



(Брашнев Д.Н.)



# Ситуационный план



ООО "Кадастровый центр недвижимости"

"СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН. Плановые здания. Территориальный центр "Простота"				Лист	1
Документ	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Листов	1
Директор	Будильников Д.В.	<i>[Signature]</i>	22.09.2014	Маштаб	60:
Кад. инженер	Лавина Е.А.	<i>[Signature]</i>	22.09.2014		

Ханты-Мансийский АО-Югра МО городская округ город Сургут, 4 Сургут, ул. Растреллини, 4.83







**VIII. Исчислено восстановительной и действительной стоимости здания в его части**

№ инвентаризационной книги	№ инвентаризационного листа	№ инвентаризационной единицы	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Действительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Величина остаточной стоимости, руб.
4	Объем	18/02/8	4 <sup>1</sup> 33,8	1 379	2838,63	1108	34,92	711,17
5	Объем	24/03/4	4 <sup>2</sup> 31,5	1 329	2838,65	1196	37,06	719,17

**IX. Инвентаризационная стоимость (для зданий государственного назначения), (25%)**

Инвентаризационная стоимость здания: 47 347 242,00 руб.  
 Инвентаризационная стоимость земельного участка: 4 549 240,00 руб.  
 Итого: 51 896 482,00 руб.

Подпись ответственного за инвентаризацию: Б.Н. Догур  
 Подпись ответственного за инвентаризацию: Б.Н. Догур  
 Подпись ответственного за инвентаризацию: Б.Н. Догур

Подпись на титульном листе: Б.Н. Догур  
 Подпись на титульном листе: Б.Н. Догур  
 Подпись на титульном листе: Б.Н. Догур

Итого инвентаризационная стоимость (сумма)

Адрес:	
История здания:	
Конструктив:	
Датировка:	

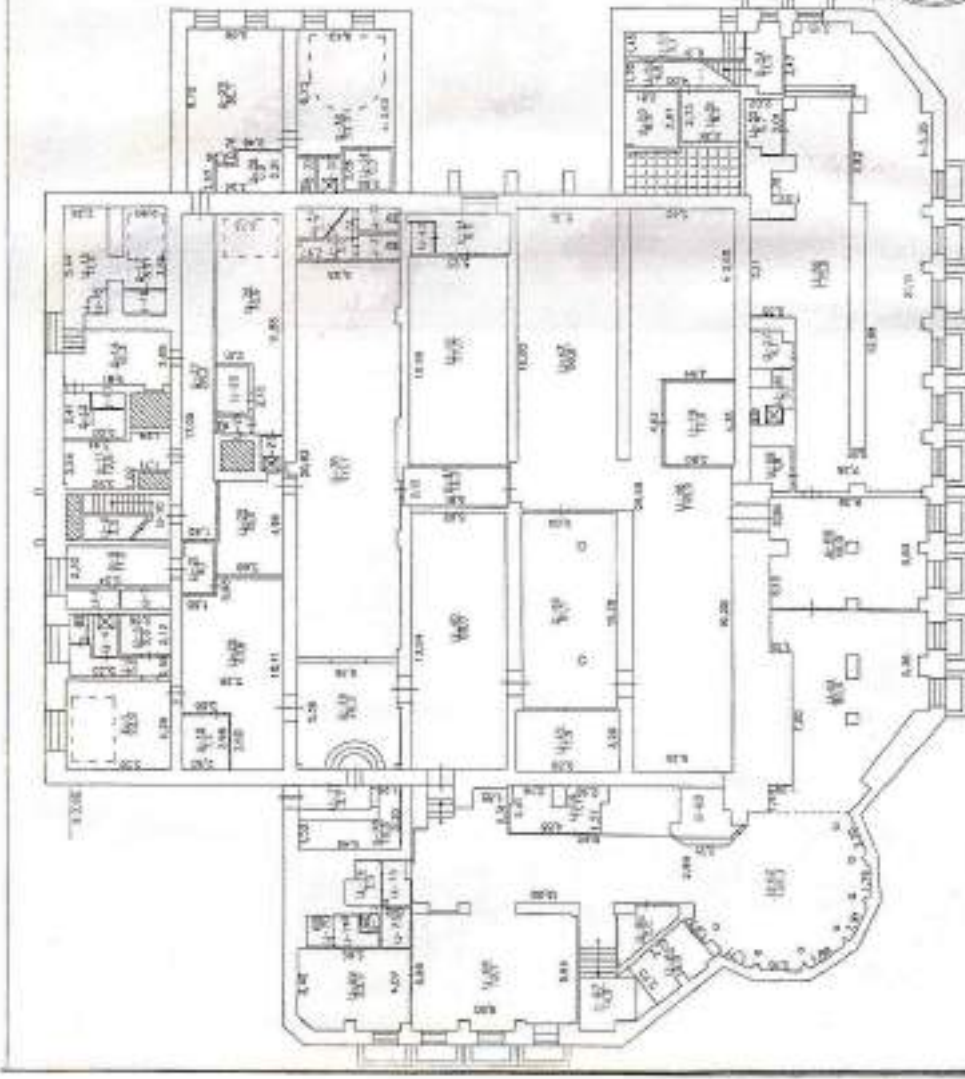
**XI. Стоимость инвентаризационных обязательств**

№	Содержание	Сумма
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

Инвентаризационная стоимость (сумма): 51 896 482,00 руб.  
 Инвентаризационная стоимость (сумма): 4 549 240,00 руб.  
 Итого: 56 445 722,00 руб.

Подпись ответственного за инвентаризацию: Б.Н. Догур  
 Подпись ответственного за инвентаризацию: Б.Н. Догур  
 Подпись ответственного за инвентаризацию: Б.Н. Догур

Указательный эскиз



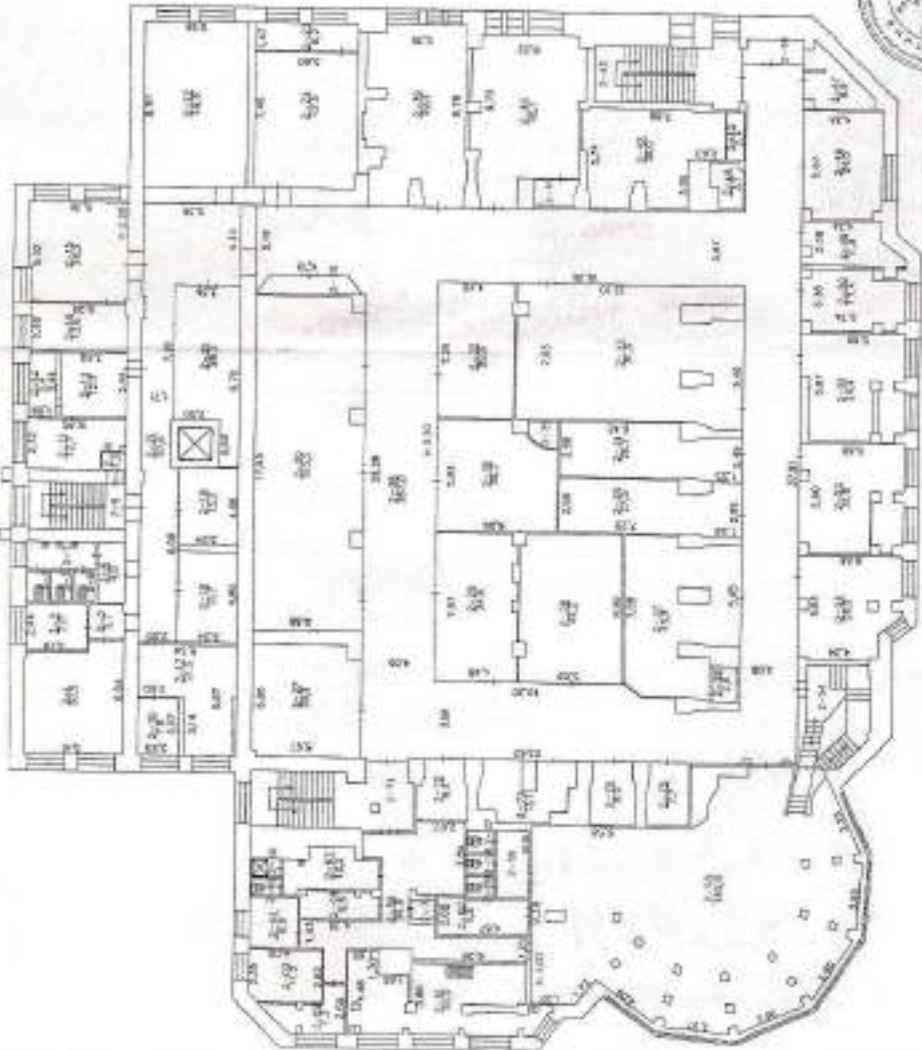
001 "Указательный эскиз" (Указательный эскиз)

Исполнитель:	С.С.С.С.	Проверил:	С.С.С.С.
Составил:	С.С.С.С.	Проектировал:	С.С.С.С.
С.С.С.С.	С.С.С.С.	С.С.С.С.	С.С.С.С.
С.С.С.С.	С.С.С.С.	С.С.С.С.	С.С.С.С.
С.С.С.С.	С.С.С.С.	С.С.С.С.	С.С.С.С.

001 "Указательный эскиз" (Указательный эскиз)  
Проектирование и строительство объектов капитального строительства в Республике Беларусь

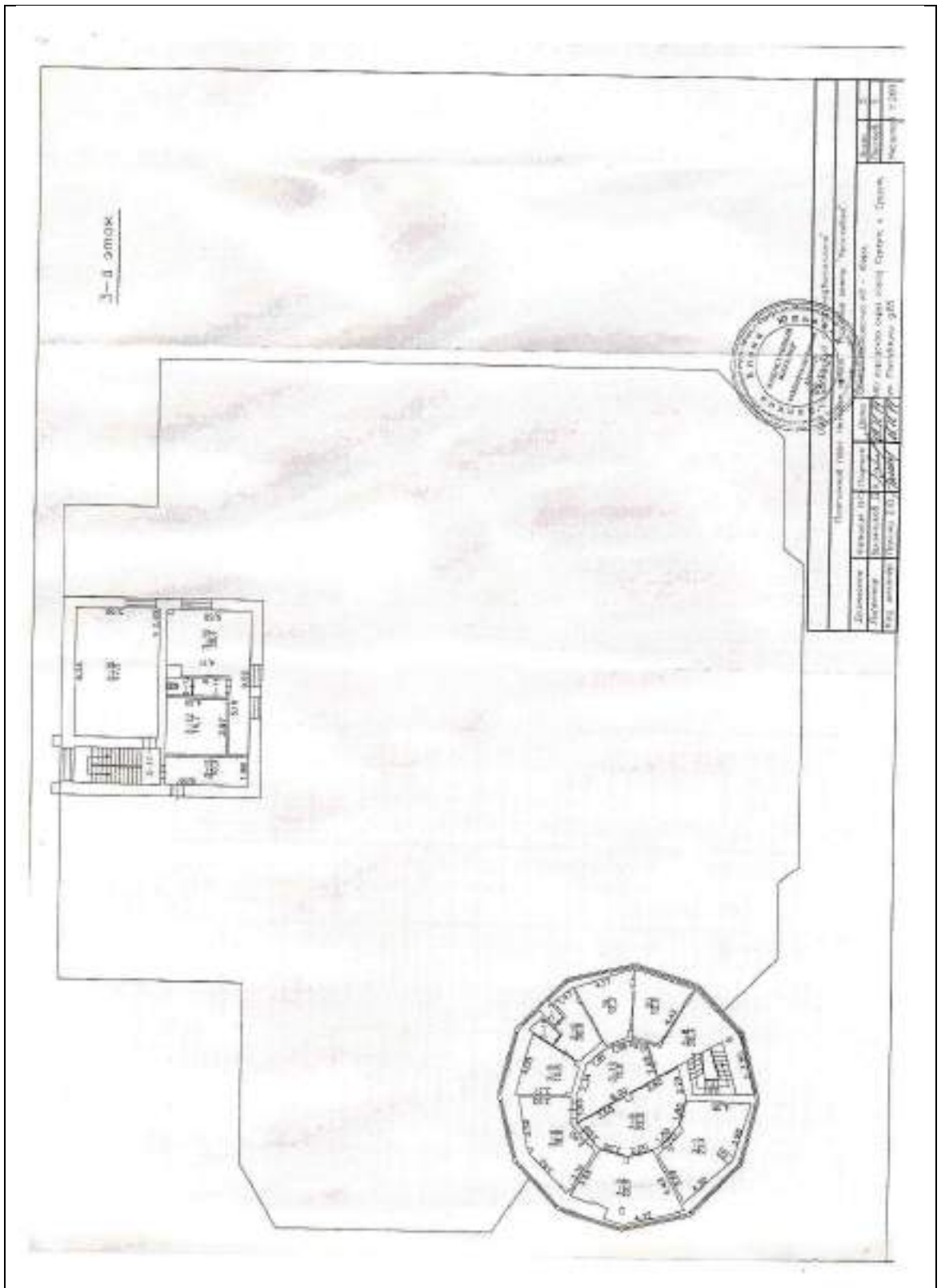


2-0. приток



Составлено в соответствии с проектом: «ИЗ-10/87»	
Изготовлено:	Инженер П. П. П.
Проверено:	Инженер А. А. А.
Согласовано:	Инженер В. В. В.
Согласовано:	Инженер Г. Г. Г.
Согласовано:	Инженер Д. Д. Д.
Согласовано:	Инженер Е. Е. Е.
Согласовано:	Инженер З. З. З.
Согласовано:	Инженер И. И. И.
Согласовано:	Инженер К. К. К.
Согласовано:	Инженер Л. Л. Л.
Согласовано:	Инженер М. М. М.
Согласовано:	Инженер Н. Н. Н.
Согласовано:	Инженер О. О. О.
Согласовано:	Инженер П. П. П.
Согласовано:	Инженер Р. Р. Р.
Согласовано:	Инженер С. С. С.
Согласовано:	Инженер Т. Т. Т.
Согласовано:	Инженер У. У. У.
Согласовано:	Инженер Ф. Ф. Ф.
Согласовано:	Инженер Х. Х. Х.
Согласовано:	Инженер Ц. Ц. Ц.
Согласовано:	Инженер Ч. Ч. Ч.
Согласовано:	Инженер Ш. Ш. Ш.
Согласовано:	Инженер Щ. Щ. Щ.
Согласовано:	Инженер Ъ. Ъ. Ъ.
Согласовано:	Инженер Ы. Ы. Ы.
Согласовано:	Инженер Ь. Ь. Ь.
Согласовано:	Инженер Э. Э. Э.
Согласовано:	Инженер Ю. Ю. Ю.
Согласовано:	Инженер Я. Я. Я.





## Экспликация к поэтажному плану строения

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

Республики

Строим

№ 81

Этаж, этаж, в котором находится этаж (этажи)	№	Назначение этажа (этажей) и помещений в нем	№ помещения (помещения) по этажу (этажам) и т.д.	Назначение частей помещения, жилая комната, коридор, проходная, кладовая, ванная, туалет, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь внутреннего обмера		Высота по этажу, этажом	Высота помещения по внутр. обмеру	назначение
						общая	жилая (прожит.)			
20/2/4	Личный		Ц-1	ванна	$3,56 \times 2,29$	23,9		2,3	2,65	жил. обст.
		Ц-2	коридор		$3,33 \times 0,95 + 0,65 \times 1,06$		5,8	5,8		жил. обст.
		Ц-3	туалет		$0,99 \times 1,54$		1,5	1,5		жил. обст.
		Ц-4	душевая		$1,22 \times 2,24$		2,7	2,7		жил. обст.
		Ц-5	ванная		$2,12 \times 2,66$	5,6		5,6		жил. обст.
		Ц-6	подсобное		$1,00 \times 2,89$		2,8	2,8		жил. обст.
		Ц-7	подсобное		$1,00 \times 2,68$		2,7	2,7		жил. обст.
		Ц-8	коридор		$2,16 \times 5,24$	11,0	11,0			жил. обст.
		Ц-9	подсобное		$(2,33 + 3,27) / 2 \times 1,18$	3,3	3,3			жил. обст.
		Ц-10	поселенческая квартира		$4,62 \times 0,95 + (0,97 + 2,81) / 2 \times 1,07 + 0,39 \times 0,97$	6,4	6,4			жил. обст.
		Ц-11	подсобное		$3,38 \times 2,54 + 0,49 \times 1,34 + 0,16 \times 0,26 + 1,02 \times 1,71$	12,8	12,8			жил. обст.
		Ц-12	раздевальня		$2,41 \times 3,00 + 0,97 \times 1,79$	5,5	5,5			жил. обст.
		Ц-13	подсобное		$0,89 \times 1,71$	1,5	1,5			жил. обст.
		Ц-14	коридор		$2,85 \times 5,61 + 0,26 \times 0,10 + 0,31 \times 0,99$	16,3	16,3			жил. обст.
		Ц-15	подсобное		$(0,74 + 1,42) / 2 \times 1,11$	1,2	1,2			жил. обст.
		Ц-16	бильярдная		$5,44 \times 2,36 + (0,74 + 1,42) / 2 \times 1,11$	11,6		11,6		жил. обст.
		Ц-17	ванна		$3,89 \times 2,20$	8,9		8,9		жил. обст.
		Ц-18	ванная		$1,27 \times 2,24$	2,8		2,8		жил. обст.
		Ц-19	комната отдыха		$2,90 \times 2,50$	7,4		7,4		жил. обст.
		Ц-20	бильярдная		$10,11 \times 3,26 + 3,06 \times 2,60 + 0,98 \times 1,66$	43,6		43,6		жил. обст.
		Ц-21	коридор		$2,73 \times 1,55 + 0,18 \times 0,73$	4,1		4,1		жил. обст.
		Ц-22	бар		$4,99 \times 3,68 + 0,42 \times 0,76 + 3,37 \times 0,20$	18,8		18,8		торгов.
		Ц-23	душевая		$1,87 \times 1,13$	2,2		2,2		жил. обст.
		Ц-24	туалет		$0,96 \times 1,95$	1,8		1,8		жил. обст.











1	2	3	4	5	6	7		9	10	11
						8	10			
Дата записи в книгу учета оценки	Этаж (подвал, 1-3 этажи и чердак машинного)	наименование помещения (подвал, 1-3 этажи, чердак)	№ комнаты (подвал, 1-3 этажи, чердак) и т.п.	наименование частей помещения, жилая комната, коридор, помещение, кладовая, ванная, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь основной	площадь вспомогат. помещений	площадь вспомогат. помещений	площадь вспомогат. помещений	площадь вспомогат. помещений
			3-2	ванная	$0,31*1,16$		0,4		0,4	ванная
			3-3	ванная	$22,6*1-0,37*0,22$	22,5			22,5	ванная
			3-4	ванная	$18,8*1$	18,8			18,8	ванная общ.
			3-5	ванная	$10,8*1$		10,8		10,8	ванная
			3-6	ванная	$8,6*1$	8,6			8,6	ванная общ.
			3-7	ванная	$1,31*0,88$		1,1		1,1	ванная
			3-8	ванная	$26,5*1-0,37*0,22$		26,4		26,4	ванная
			3-9	ванная	$22,7-0,41*0,37$		22,3		22,3	ванная
			3-10	ванная	$15,8*1$	15,8			15,8	ванная
			3-11	ванная	$1,88*5,56$		10,3		10,3	ванная
			3-12	ванная	$3,67*4,00$		14,7		14,7	ванная
			3-13	ванная	$1,17*1,72$		2,0		2,0	ванная
			3-14	ванная	$1,18*2,17-0,29*0,10$		2,3		2,3	ванная
			3-15	ванная	$0,52*5,30-5,19*4,11-0,89*0,62-0,39*0,25$		10,4		10,4	ванная
			3-16	ванная	$8,55*5,10$		47,3		47,3	ванная
			3-17	ванная	$2,31*5,78$		13,4		13,4	ванная
			3-18	ванная	$1,82*1,00$		1,7		1,7	ванная общ.
			3-19	ванная	$12,2*1$	12,2			12,2	ванная общ.
			3-20	ванная	$12,6*1$	12,6			12,6	ванная общ.
			<b>Итого по III этажу:</b>				<b>144,3</b>	<b>153,8</b>	<b>297,8</b>	
			<b>Итого по зданию:</b>				<b>3693,5</b>	<b>2954,6</b>	<b>5648,1</b>	
			<b>Торговая:</b>				<b>3128,4</b>	<b>1726,8</b>	<b>4855,2</b>	
			<b>Общественное питание:</b>				<b>229,8</b>	<b>87,6</b>	<b>317,4</b>	
			<b>Бытовые обслуживания:</b>				<b>257,6</b>	<b>166,4</b>	<b>424</b>	
			<b>Другие:</b>				<b>18,3</b>	<b>2,7</b>	<b>42,0</b>	



	на 30.11.2022	на 30.12.2022
Выручка с НДС	37 203 979,80	<b>40 636 567,48</b>
Арендопригодная площадь	3839,5	3839,5
Площадь в аренде	3421,26	3421,26
Заолняемость %	89%	89%
Ставка аренды м.кв с НДС в месяц	988,5773025	<b>989,8051078</b>
Выручка без НДС	31 003 316,50	<b>33 863 806,23</b>
Расходы без НДС без Учета ОРЕОЛ УН	10 346 999,92	<b>11 543 140,21</b>
расходы Ореол УН	2 923 728,80	<b>3 508 474,56</b>
Налоги	4 018 044	<b>4 383 320</b>

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

---







120 000 000 ₽ **Земли промназначения, 218 соток**  
 Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район, Северный промышленный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

3 избранки  
 Получить историю объявлений

**Связаться с владельцем** +7 (917) 000-0000

**Земли промназначения, 218 соток**

В границах участка на 1 км. Площадь участка 21 640 кв.м.  
 Земельный участок земли населенных пунктов, разрешенное использование: ИЖС/ИЖО  
 Земельный участок расположен в границах населенного пункта, участок для подселения в зону застройки, для предоставления услуг водоснабжения на земельном участке. Застроенная площадь (определена отступами от границ) на земельном участке не имеет значения (использовать как площадку). Площадь от fenced area.

Создать заметку | Распечатать | Получить историю | Сохранить

Обработка данных: 05.12.2021 12:00:00

**Информация о предложении**

Тип участка: Земельный участок  
 Расстояние от центра: 0 км  
 Площадь: 218 соток  
 Цена: 120 000 000 ₽  
 Цена за сотку: 548 204 ₽  
 Тип объекта: Промышленность  
 Дата публикации объявления: 12/5/2021  
 Дата обновления объявления: 12/1/2022

Российская недвижимость

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

62 800 000 руб.

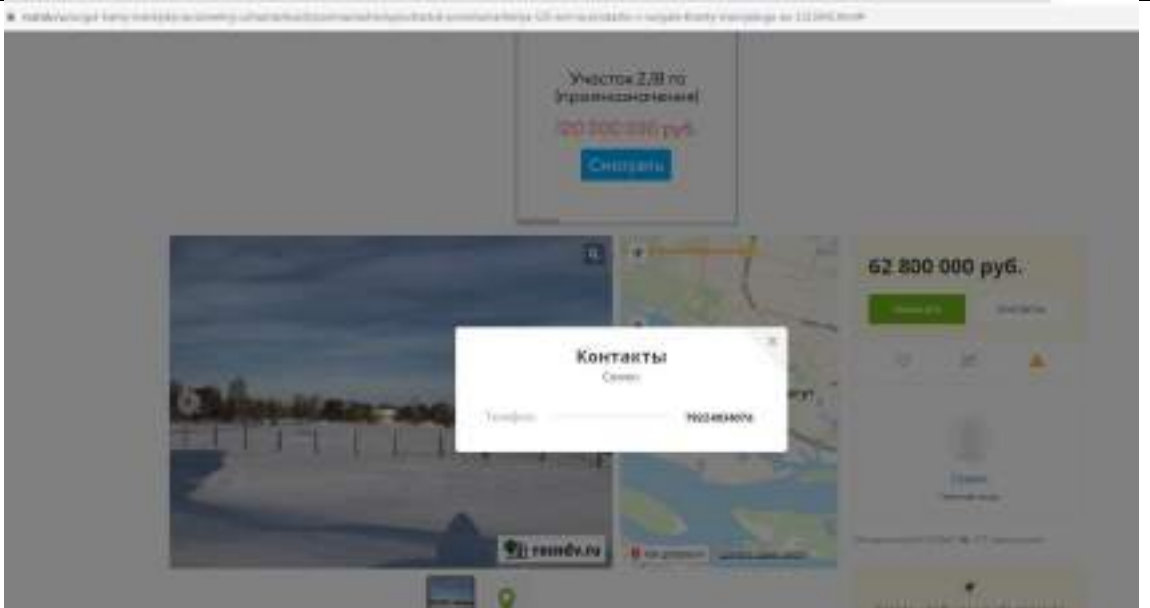
Сургут, Северный промышленный район, Северный промышленный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

Площадь участка: 125 сот.

Цена за сотку: 502 400 ₽

Продать земельный участок промышленного назначения площадью 125 га, в населенном пункте Северный промышленный район, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Северный промышленный район, Северный промышленный, 125 соток. Земельный участок выделен для строительства объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения. Владельцем участка является ООО "Северный промышленный район". Площадь участка 125 га, цена 62 800 000 руб. Цена за сотку 502 400 руб.

Avito



Продам участок промышленного назначения **7 500 000 руб.**

Дело Малыхинское АД, Сурус, Троицкое шоссе, Холм, Косовский отделочный завод, Косовская ул., Сельский район

**Анна Викторовна**  
 +7(348)225-64-33

Позвоните сейчас, чтобы узнать все об объекте на сайте

Позвонить мне | Позвонить для избранных | Добавить в избранное

Удалить объект | Добавить объект

---

**Маникюр и прическа на свадьбу СПб**

Паровик

**Описание**

Продаю земельный участок, д. Косовское, с/пос. Писка. В собственности ООО, разрешение на строительство в проектной документации. Полностью построенный С/ЗПЗ, корпусный этаж 2-этажный, здание, полностью сданную цену в проектной документации. Участок был обремененный КИИ №12-0201202-033. Продаю участок от себя лично.

**Параметры объекта**

Площадь участка: 14 сот. | Земельный налог: 0 руб. | В кадастре: 0 руб.

---

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

---





РОССИЙСКОЕ СЕРТИФИКАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПН № А65156

Настоящий диплом выдан Андрею Валерьевичу Ауринскому

в том, что он(а) с 18 сентября 2011 по 30 июня 2011

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ТГУ 910

«Санкт-Петербургский университет

принадлежности имени святого

Кирилла и Ифимия

«Свободы отечества»

«Федеральный (бюджет)

Государственная структура высшего качества признана в № 10042/2011

участником проекта (содержание квалификацию) Ауринский

Андрей Валерьевич

на вступительном экзамене в сфере рублика

«Свободы отечества» (бюджет)

Подпись ответственного за качество Ауринский

Подпись (сертификат)

Итого баллов: 100/100 от 2011

Итого баллов: 100

Диплом является государственной документацией  
и профессиональной переподготовки



Диплом имеет право на запись в Едином государственном реестре  
профессиональных документов

Регистрационный номер МШЕК-10/100



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

аккредитовано Федеральной инспекцией служб в сфере государственного регулирования  
стандартизации, метрологии и оценки 20 ноября 2009 года регистрационный номер 1006

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0443 от 15.07.2011

**АЛФИМОВА**  
**Ольга Валерьевна**

ИНН 7813763006  
индивидуальный предприниматель

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 ИО СРО «СРО»

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  
83.4.9-23/1280



год 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»

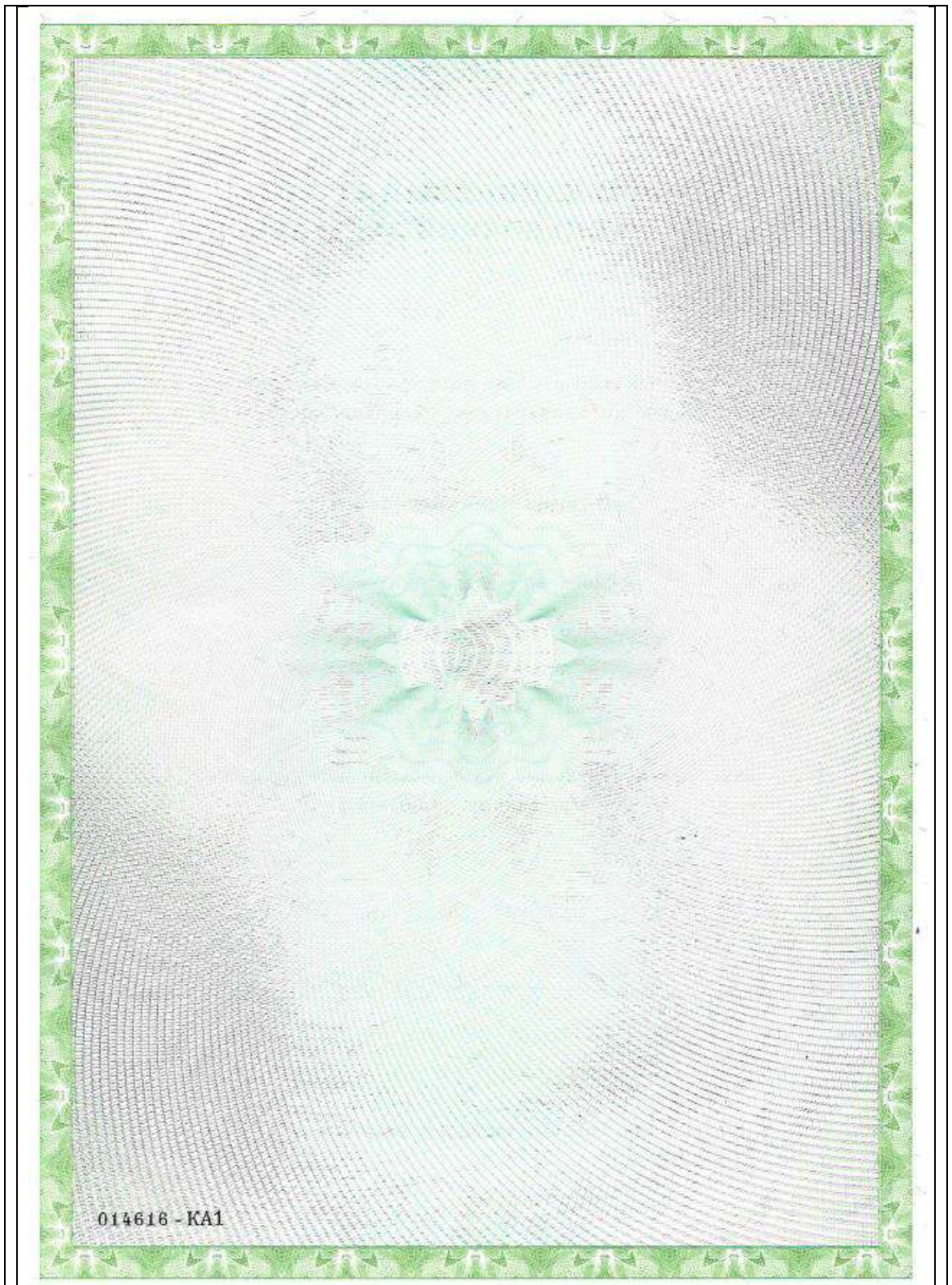
от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ОЦЕНКА» Москва, 2021 г. № 12/04/01



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-ОЦН/2454299

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеккина Алексея Ивановича действующего на основании Доверенности № 39-01/01/2021 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", утвержденными Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования;

1. Объект страхования	включает 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 установивший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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 (финансовое лицо - сертифицированный оценщик) на момент причинения вреда
3. Страховая сумма	<b>30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек</b>
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,04834%
6. Страховая премия	<b>14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек</b>
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-Акта о страховании от «23» июня 2022 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ18/22/ГО-ОЦН/2454299 от 23.06.2022г. Продолжения Договора страхования СПБ18/20/ГО-ОЦН/2098463 от 22.12.2020г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Гавани, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Литовский пр., д.111-113-115, лит. В, оф. 204. ИНН 7709129705, КПП 784043001 Р/с 4070281021600005598 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.

*Положение о страховой Полисе (Договоре) страхования, Страхователь вправе получить по согласованию с Федеральным законом от 27.07.2006 "О персональных данных" № 152-ФЗ, на обработку своих персональных данных Страхователем и реализовать права на управление своей информацией, относящейся к Полису (Договору) страхованию, реализованные в форме согласия, а так же, в том числе персональные данные в электронном виде Страхователем, к сети информатронных и иных сетей, включая интернет, радиу, спутниковую связь, включая Страхователем прикладных программ на Страхователем с помощью средств связи (включая беспроводные технологии) с применением СМС-сообщений, электронной почты и иных доступных технологий. Поскольку согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страхователем соответствующего заявления Страхователю.*

"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., прилагаются.

СТРАХОВЩИК  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»  
*Чеккин Алексей Иванович*  
М.П. *Чеккин А.И.*  
Продолжение Формы заявления ИП Чеккин А.И. ИНН 7806000079

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
**Алфимова Ольга Валерьевна**  
*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 (бездействия) 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 спортивной 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. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40702810216000005598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 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 новых страховых продуктах, 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., получил.

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



/ Смирнов А.П. /