

ОТЧЕТ №04-24 об оценке объекта оценки

Объект оценки:

Недвижимое имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ» (ИНН 8601050554, КПП 860101001, ОГРН 1138601002088, дата присвоения ОГРН: 20.09.2013 г.).

Порядковый номер Отчета:	04-24
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ» (ИНН 8601050554, КПП 860101001, ОГРН 1138601002088, дата присвоения ОГРН: 20.09.2013 г.)
Исполнитель:	Оценщик, занимающийся частной практикой Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	01.04.2024г.
Срок проведения оценки:	с 01.04.2024 г. по 18.04.2024г.
Дата составления Отчета:	18.04.2024 г.
Страниц в Отчете:	534 страниц.

г. Тюмень, 2024г.



QR код



**ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ**

В соответствии с Договором №04-24 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 01 апреля 2024 г., Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости объекта оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ» (ИНН 8601050554, КПП 860101001, ОГРН 1138601002088, дата присвоения ОГРН: 20.09.2013 г.).

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №04-24 об оценке объекта оценки с учетом ограничивающих условий, расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов оценки, сделанных допущений и округлений по математическим правилам округления, оценщиком, занимающимся частной практикой, Лумповым Игорем Александровичем сделан вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости¹ объекта оценки, по состоянию на 01 апреля 2024г., составляет:

129 471 058 (Сто двадцать девять миллионов четыреста семьдесят одна тысяча пятьдесят восемь рублей), с учетом НДС,

109 334 891 (Сто девять миллионов триста тридцать четыре тысячи восемьсот девяносто один рубль), без учета НДС, в том числе:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711	5 224 000	4 353 333
2	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711	4 758 000	3 965 000
3	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105	5 375 000	4 479 167
4	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6	1 721 000	1 434 167
5	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2913/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411	2 084 195	2 084 195
6	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2625/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск,	2 718 149	2 718 149

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.



№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
	в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411		
7	Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507	24 985 000	20 820 833
8	Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509	32 582 000	27 151 667
9	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2834/40856, площадь 1930 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:412	2 047 352	2 047 352
10	Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437	24 543 000	20 452 500
11	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 1794/49286, площадь 1770 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 8, кадастровый номер 86:12:0101060:13	1 804 362	1 804 362
12	Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96	21 629 000	18 024 167

Оценка проведена в соответствии с требованиями законодательства РФ в области оценочной деятельности, а именно: Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. действующей на дату составления Отчета); Федерального закона «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; Общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «25» июля 2014 г. №611.

В соответствии с п. 2.15 ст. 146 Налогового кодекса РФ "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту. Мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения

С уважением,
Лумпов Игорь Александрович



/И.А. Лумпов

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	Основные факты и выводы	5
1.2	Задание на оценку	9
1.3	Сведения о заказчике оценки, исполнителе и об оценщике	11
1.4	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	13
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	15
1.6	Заявление о соответствии	16
1.7	Содержание и объем работ, осуществленный при проведении оценки	17
1.8	Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	17
1.9	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	21
1.10	Перечень документов и источников информации, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
2	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
2.1	Анализ местоположения, описание, физические характеристики объекта оценки	23
2.1.1	<i>Физические характеристики объекта оценки</i>	26
2.2	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	73
2.2.1	<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости</i>	73
2.3	Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа	84
2.3.1	<i>Итоги рынка коммерческой недвижимости 2023 года и прогноз на 2024 год</i>	84
2.3.2	<i>Краткий обзор рынка торгово-офисной недвижимости г. Ханты-Мансийск</i>	87
2.4	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	88
2.5	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	89
2.6	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	93
2.7	Основные выводы по анализу рынка	123
2.8	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	129
	Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2024 года	137
	Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года	137
	Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года	138
	Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года	139
3	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	141
3.1	Методология процесса оценки. Подходы к оценке	141
3.2	Анализ применимости подходов к оценке	143
3.3	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов к оценке	143
4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	148
4.1	Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	148
4.2	Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	217
4.2.1	<i>Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода</i>	217
4.2.2	<i>Расчет чистого операционного дохода</i>	218
5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	274
5.1	Согласование результатов оценки с использованием различных подходов к оценке	274
5.2	Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	284
6	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	286
7	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	288
7.1	Копии источников информации, использованных в процессе оценки	288
8	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА	330
9	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	337

**1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1 Основные факты и выводы**

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке объекта оценки №04-24 от 01 апреля 2024г. (далее «Договор») заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ» (ИНН 8601050554, КПП 860101001, ОГРН 1138601002088, дата присвоения ОГРН: 20.09.2013 г.) (далее «Заказчик») и оценщиком Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик»).
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	В соответствии с Заданием на оценку Объектом оценки является: Недвижимое имущество принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ» (ИНН 8601050554, КПП 860101001, ОГРН 1138601002088, дата присвоения ОГРН: 20.09.2013г.).
	1 Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711
	2 Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711
	3 Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105
	4 Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6
	5 Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2913/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411
	6 Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2625/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411
	7 Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507
	8 Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509
	9 Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2834/40856, площадь 1930 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:412
	10 Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437
	11 Общая долевая собственность на земельный участок, доля 1794/49286, площадь 1770 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 8, кадастровый номер 86:12:0101060:13
12 Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96	



Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке оцениваемых объектов недвижимого имущества:						
№	Наименование объекта	Стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость Объектов оценки, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость Объектов оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711	Не применялся	5 224 000	Не применялся	5 224 000	4 353 333
2	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711	Не применялся	4 758 000	Не применялся	4 758 000	3 965 000
3	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105	Не применялся	5 375 000	Не применялся	5 375 000	4 479 167
4	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6	Не применялся	1 721 000	Не применялся	1 721 000	1 434 167



5	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2913/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411	Не применялся	2 084 195	Не применялся	2 084 195	2 084 195
6	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2625/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411	Не применялся	2 718 149	Не применялся	2 718 149	2 718 149
7	Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507	Не применялся	24 730 662	25 335 142	24 985 000	20 820 833
8	Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509	Не применялся	32 607 398	32 545 453	32 582 000	27 151 667
9	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2834/40856, площадь 1930 кв.м., адрес:	Не применялся	2 047 352	Не применялся	2 047 352	2 047 352



	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:412					
10	Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437	Не применялся	24 286 285	24 897 363	24 543 000	20 452 500
11	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 1794/49286, площадь 1770 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 8, кадастровый номер 86:12:0101060:13	Не применялся	1 804 362	Не применялся	1 804 362	1 804 362
12	Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96	Не применялся	21 545 638	21 744 000	21 629 000	18 024 167
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, с учетом допустимого округления, руб.		129 471 058				
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.		109 334 891				
Порядковый номер отчета		04-24				
Дата составления отчета		18.04.2024				



Дата проведения осмотра объекта оценки	25.03.2024
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	Недвижимое имущество принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ" (ИНН 8601050554, КПП 860101001, ОГРН 1138601002088, дата присвоения ОГРН: 20.09.2013 г.). Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:	
	1	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711
	2	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711
	3	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105
	4	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6
	5	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2913/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411
	6	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2625/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411
	7	Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507
	8	Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509
	9	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2834/40856, площадь 1930 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:412
10	Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437	



	11	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 1794/49286, площадь 1770 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 8, кадастровый номер 86:12:0101060:13
	12	Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полное описание объекта оценки и его идентификация представлены в Разделе 2 настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечислены в п.2.1 и приведены в Приложении № 4 Отчета.	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие права: право собственности.	
	Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ" (ИНН 8601050554, КПП 860101001, ОГРН 1138601002088, дата присвоения ОГРН: 20.09.2013 г.)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Учитывая цели оценки и принятые при проведении оценки объекта допущения (п. 1.5 Отчета об оценке), расчет стоимости объектов оценки производился без учета каких-либо ограничений (обременений) права	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки	
Задачи оценки	Определение вида стоимости Объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями оценочной деятельности в Российской Федерации	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений при реализации имущества в рамках конкурсного производства на предприятии. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на проведение оценки. Указание границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, не требуется.	
Вид стоимости	Рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	01.04.2024	
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все допущения и ограничения сформулированы в Разделе 1.5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» Отчета об оценке Объекта оценки	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	На объекты капитального строительства и земельные участки- право собственности. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ" (ИНН 8601050554, КПП 860101001, ОГРН 1138601002088, дата присвоения ОГРН: 20.09.2013 г.)	
Дата обследования объекта оценки	25.03.2024	
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Особенности проведения осмотра оценки отсутствуют	
Срок проведения оценки	с 01.04.2024 по 18.04.2024	
Период проведения осмотра	Будет произведен в период, возможно близкий к дате оценки	



Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (ФСО №7 п.30)	Не требуется. С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки
Форма представления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, в соответствии с требованиями к нумерации страниц, прошивке, заверению подписью и печатью, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший данный отчет
Вид представления итоговой величины стоимости Объекта оценки в Отчете	Итоговая величина рыночной стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Всю необходимую для проведения оценки информацию Заказчик обязуется предоставить в срок до 03.04.2024 г. в электронном виде, либо на бумажном носителе
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует
Иные расчетные величины	Отсутствуют
Используемые стандарты оценки и обоснование их применения	Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, ФСО №7, утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., с учетом изменений и дополнений, действующих на дату оценки. Являются обязательными при осуществлении оценочной деятельности на территории России. Свод Стандартов и Правил РОО 2015 и Правила Оценочной деятельности (СПОД РОО 2020), принятые Советом РОО (Протокол № 29 от 29.12.2020 г.) и рекомендованные к применению с 11 января 2021 г. Оценщик является членом данной организации, применение данных стандартов является обязательным при осуществлении оценщиком профессиональной деятельности.
Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки	Все требования к заданию на оценку, регламентированные федеральными стандартами оценки, выполнены при составлении задания на оценку. Дополнительные требования на дату составления задания на оценку не регламентированы
Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки	Дополнительные исследования не предусмотрены

1.3 Сведения о заказчике оценки, исполнителе и об оценщике

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1-1

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью " ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ"
Сокращенное наименование Заказчика	ООО «ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ»
ОГРН, дата присвоения	1138601002088, дата присвоения ОГРН: 20.09.2013г.



Юридический адрес	628011, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул. Светлая, дом 67
ИНН / КПП	8601050554/ 860101001
Банковские реквизиты	Р/с 40702810567460084521 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651

Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Таблица 1-2

Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, ба, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 №108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, ба, корп. 1, кв. 102
Субъект оценочной деятельности (ст. 4 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 31 июля 2020 года)	Частнопрактикующий оценщик (Основание: Сведения Росреестра содержащихся в «Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков от 05.08.2020г.; Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 05.08.2020г. №566625736)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813 (является полным правопреемником реорганизованной ООО «Русское общество оценщиков»). Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	1. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №024803-1 от 15.07.2021г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021г. №208, срок действия аттестата заканчивается 15.07.2024 г. 2. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №027178-2 от 03.08.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации



	подготовки управленческих кадров» от 03.08.2021г. №211, срок действия аттестата заканчивается 03.08.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ИП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована СПАО "Ингосстрах" и АО «АльфаСтрахование», Номер договора о страховании: 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-002438 от «10» декабря 2021 г. Ответственность застрахована на дату: 01.01.2022. Сумма: 300 000 руб. Действует с 01 января 2022г. по 30 июня 2023г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 20 лет

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
2. согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
3. специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
4. объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
5. объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
6. объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
7. в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:



- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;
- в офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение (Источник информации: <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>);
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
- Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.
- Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.
- Балансовая стоимость объектов оценки предоставлена Заказчиком. Оценщиком делается допущение о том, что величина балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.
- При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки Оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
- Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информацией, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.



- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
- Оценщики не проводили исследования на наличие вредных материалов на территории Объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории Объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории Объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что Объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение Оценщика, включая оценку.
- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований земельного участка под Объектом оценки. Оценщик предположил, что Объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.



Таблица 1-3. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.6 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.



1.7 Содержание и объем работ, осуществленный при проведении оценки

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативно-правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., 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.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц, а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет состоит из **7 разделов**, отражающих последовательность действий Оценщика, совершенных в соответствии с методическими требованиями к процедуре оценки.

Отчет об оценке имеет Приложения:

Приложение № 1 содержит данные рынка: копии источников информации, использованных в процессе оценки.

Приложение № 2 содержит копии документов, регламентирующих деятельность Оценщика:

- выписки из реестра членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- документов о профессиональной подготовке Оценщика;
- страхового полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности; страхового полиса страхования ответственности юридического лица.

Приложение № 3 содержит копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)).

1.8 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО I-VI? в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц,



выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по



которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения



(стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.



Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.9 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования.

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

1. Заключение договора, получение документов (на этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком);
2. Сбор общих данных и их анализ (на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта);
3. Сбор специальных данных и их анализ (этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой



- информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке);
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений);
 5. Применение подходов и методов оценки (при оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный);

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

- определение стоимости земельного участка;
- определение восстановительной стоимости улучшений;
- определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
- определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
- добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

- исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
- выявление единицы сравнения;
- выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
- внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

- Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
- Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов.
- Определение действительного валового дохода;
- Определение операционных расходов;
- Определение чистого операционного дохода;
- Выбор метода капитализации;
- Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
- Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости:

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.



1.10 Перечень документов и источников информации, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценка проведена на основании копий документов, предоставленных Заказчиком (Копии документов, представленных Заказчиком, приведены в Приложении №4 к настоящему отчету об оценке), а также информации и материалов, предоставленных в свободном доступе в СМИ:

Наименование документа или источника информации:
1. Инвентаризационная опись №2 от 18.03.2024 ООО «ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ»
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024-83769317 от 26.03.2024
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 83774303 от 26.03.2024
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 83762421 от 26.03.2024
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80692744 от 21.03.2024
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80689594 от 21.03.2024
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 83765278 от 26.03.2024
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80692766 от 21.03.2024
9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 52077573 от 26.02.2024
10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80689968 от 21.03.2024
11. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80693967 от 21.03.2024
12. Копии Договоров краткосрочной аренды нежилых помещений

2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.1 Анализ местоположения, описание, физические характеристики объекта оценки

Идентификация территории местонахождения оцениваемого недвижимого имущества проводилась согласно результатам осмотра, по информации указанной в представленной документации, а также из материалов на интернет-сайтах «Яндекс-карты», Публичная кадастровая карта.

Местоположение: Объекты оценки расположены в городе Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийского автономного округа.

Краткая характеристика г. Ханты-Мансийск.

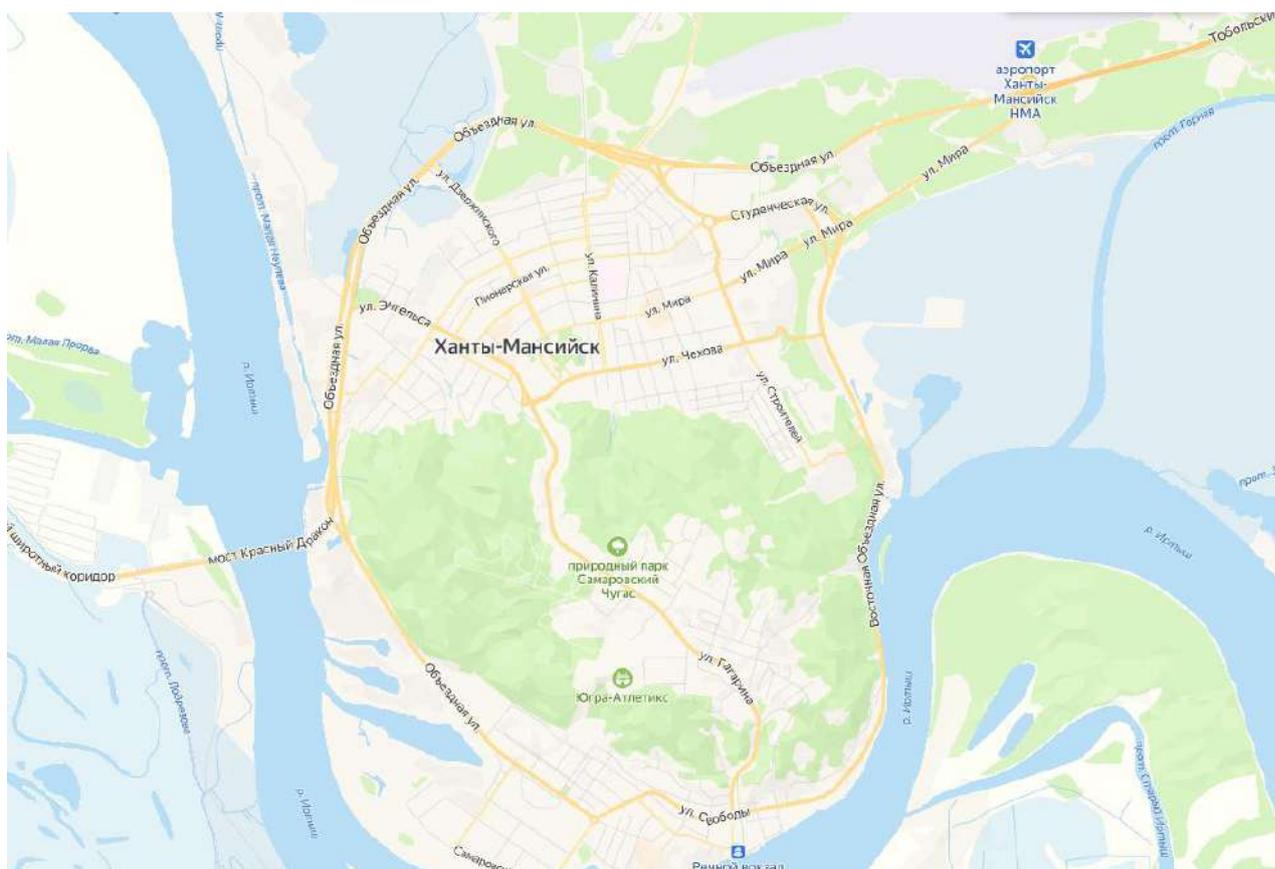
Ханты-Мансийск расположен на юге Ханты-Мансийского автономного округа — Югры. Является его столицей и столицей Ханты-Мансийского района, а также самым многонаселенным и большим среди центров автономных округов Российской Федерации. Городской статус получил в 1950 году. Площадь Ханты-Мансийска - 10,542 км².

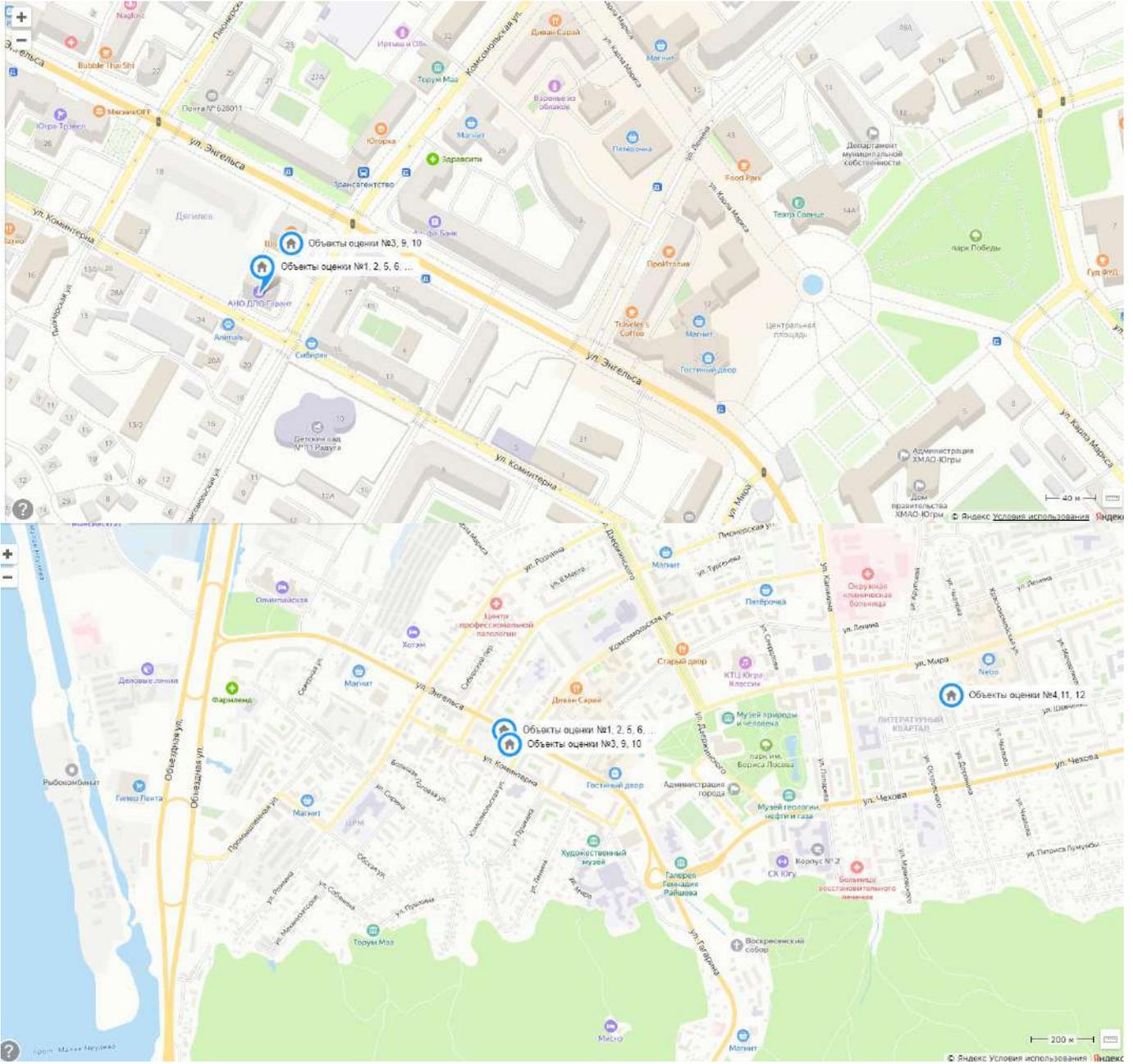
Ханты-Мансийск расположен на территории Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Иртыш, в 20 километрах от места слияния с рекой Обь, в природной зоне тайги. Один из двух городов России (наряду с Иваново), расположенных в точке конфлюэнции — месте, где пересекаются целочисленные параллели и меридианы (без минут и секунд). Координаты — 61° с. ш. 69° в. д. С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи.

Ханты-Мансийск относится к зоне континентального климата. Здесь в течение всего года господствует континентальный воздух умеренных широт. Летом усиливается меридиональная циркуляция, в результате которой на территорию поступает как арктический, так и тропический воздух. С западным переносом сюда поступает атлантический воздух, в значительной мере трансформированный. Ханты-Мансийск приравнен к районам Крайнего Севера. Среднегодовая температура — -0,8 °С; Среднегодовая скорость ветра — 2,4 м/с; Среднегодовая влажность воздуха — 77 %.

В Ханты-Мансийске нет официального разделения на районы. Неофициально же выделяются такие районы и микрорайоны, как: Геофизика, Гидронамыв, ОМК, район улицы Дунина-Горкавича, Рыбников, Самарово, Студгородок, Центр, ЦРМ, Учхоз и Южный.

Численность населения: 105 995 человек.





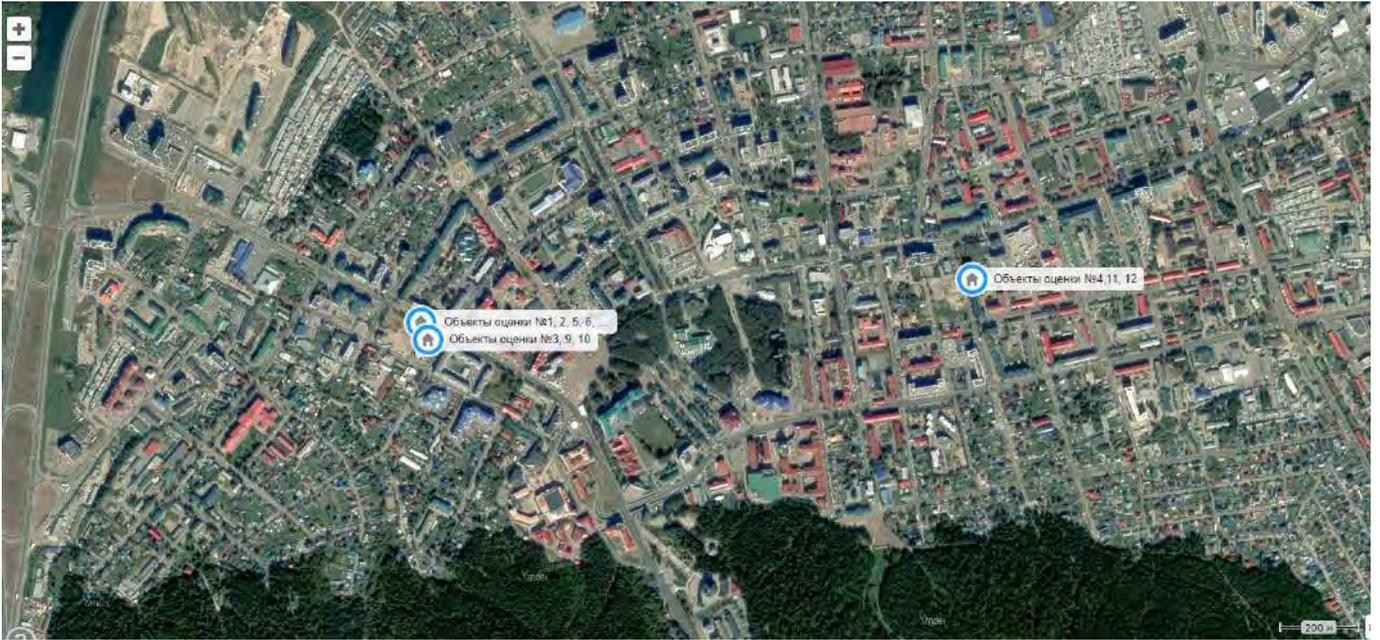


Рисунок 2-1 - Местоположение оцениваемого объекта в границах города
(Источник информации: <https://yandex.ru/maps>)

2.1.1 Физические характеристики объекта оценки.

В соответствии с Задаанием на оценку **Объектом оценки** является:

1	Нежилое здание, площадь 7796,9 кв.м., адрес: г. Ханты-Мансийск, ул. Угрешская д. 2, строение, 89, кадастровый номер 77:04:0003003:1371
2	Нежилое здание, площадь 1390,3 кв.м., адрес: г. Ханты-Мансийск, ул. Угрешская д. 25, кадастровый номер 77:04:0003002:1118

Назначение, текущее использование оцениваемых объектов недвижимого имущества:

Назначение – нежилое.

Текущее использование: Торгово-офисное. Нежилые помещения пригодны для дальнейшего использования.

Физический износ: износ объектов оценки соответствует году постройки. Состояние внешней отделки и интерьера – хорошее. Состояние основных конструктивных элементов зданий: хорошее.

Внешнее устаревание: на дату оценки не выявлено негативного влияния внешних по отношению к объекту факторов.

Функциональное устаревание: не выявлено, оцениваемые объекты соответствуют всем стандартам функциональности для подобных зданий и сооружений.

Техническое состояние: Объекты оценки находится в хорошем состоянии.

Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных визуального осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком 25.03.2024 г., документов, предоставленных Заказчиком (приведены в разделе 1.10 настоящего Отчета). Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как, в результате проведения визуального осмотра и изучением предоставленной документации.



Таблица 2-1. Количественные и качественные характеристики объектов капитального строительства

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1

Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1004 86-86/001-86/001/018/2016-405/3 28.06.2016 17:18:37
Документы основания	Сведения отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	нет данных
	-
При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются	
Общие сведения о нежилом помещении	
Наименование	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711
Назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилые помещения
Кадастровый №	86:00:0000000:11711
Общая площадь, кв.м.	836,90
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме	2913/41299
Этаж расположения	1
Тип площади	Вспомогательные помещения и места общего пользования
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Трансагентство" в 195 метрах)
Пешеходный трафик	Высокий
Тип парковки	Организованная
Тип объекта	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа	Нет
Наличие охраны	есть
Физическое состояние:	Хорошее



Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Общие сведения о здании	
Описание:	Жилой дом в городском округе Ханты-Мансийск, ХМАО, по адресу ул. Коминтерна, 17, построен в 2015 году, 11-этажный имеет общую площадь всех помещений 4129,9 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Стрела» с 13.04.2018.
Тип дома	Многоквартирный
Фундамент	Ленточный, бетонный
Материал несущих стен	Каменные, кирпичные
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Форма крыши	Плоская
Тип кровли	Рулонная
Серия, тип постройки	Индивидуальный, Блочный
Класс энергетической эффективности	V++ (Высокий)
Год ввода в эксплуатацию	2015
Площадь парковки, м ²	275,00
Этажность	11
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Система теплоснабжения: Центральное; Горячее водоснабжение: Кольцевая или с закольцованными вводами; Холодное водоснабжение: Централизованная (от городской сети); Вентиляция: Вытяжная приточная; Система электроснабжения: Центральное; Система пожаротушения: Пожарные гидранты; Система водостоков: Внутренние водостоки; Газоснабжение: Центральное; Водоотведение: Центральное.
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2015
	Состояние здания: Хорошее
	Физический износ в соответствии с субъективной оценкой можно оценить на уровне 3%. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
<i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>	
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения вспомогательного назначения и места общего пользования, назначение: нежилое, классифицируется как: "офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости". На дату оценки используется.
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки	Данные не предоставлены Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Технический план	

Отсутствует

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 83762421 от 26.03.2024.
2. Данные Онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о жилом фонде в Российской Федерации

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2

Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1005 86-86/001-86/001/030/2016-798/3 23.11.2016 11:56:43
Документы основания	Сведения отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	нет данных
	- При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Общие сведения о нежилом помещении	
Наименование	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711
Назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилые помещения
Кадастровый №	86:00:0000000:11711
Общая площадь, кв.м.	836,90
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме	2625/41299
Этаж расположения	1
Тип площади	Вспомогательные помещения и места общего пользования
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Трансагентство" в 195 метрах)

Пешеходный трафик	Высокий
Тип парковки	Организованная
Тип объекта	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа	Нет
Наличие охраны	есть
Физическое состояние:	Хорошее
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Общие сведения о здании	
Описание:	Жилой дом в городском округе Ханты-Мансийск, ХМАО, по адресу ул. Коминтерна, 17, построен в 2015 году, 11-этажный имеет общую площадь всех помещений 4129,9 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Стрела» с 13.04.2018.
Тип дома	Многоквартирный
Фундамент	Ленточный, бетонный
Материал несущих стен	Каменные, кирпичные
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Форма крыши	Плоская
Тип кровли	Рулонная
Серия, тип постройки	Индивидуальный, Блочный
Класс энергетической эффективности	V++ (Высокий)
Год ввода в эксплуатацию	2015
Площадь парковки, м2	275,00
Этажность	11
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Система теплоснабжения: Центральное; Горячее водоснабжение: Кольцевая или с закольцованными вводами; Холодное водоснабжение: Централизованная (от городской сети); Вентиляция: Вытяжная приточная; Система электроснабжения: Центральное; Система пожаротушения: Пожарные гидранты; Система водостоков: Внутренние водостоки; Газоснабжение: Центральное; Водоотведение: Центральное.
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2015
	Состояние здания: Хорошее
	Физический износ в соответствии с субъективной оценкой можно оценить на уровне 3%. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
<i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>	
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	

Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения вспомогательного назначения и места общего пользования, назначение: нежилое, классифицируется как: "офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости". На дату оценки используется.
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки	Данные не предоставлены
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Технический план	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024-83762421 от 26.03.2024. 2. Данные Онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о жилом фонде в Российской Федерации	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №3

Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1003 86-86/001-86/001/018/2016-408/3 28.06.2016 17:12:05
Документы основания	Сведения отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	нет данных
	- При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Общие сведения о нежилом помещении	
Наименование	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105
Назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилые помещения
Кадастровый №	86:00:0000000:18105
Общая площадь, кв.м.	872,70
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме	2834/41299
Этаж расположения	1
Тип площади	Вспомогательные помещения и места общего пользования
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16



Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Трансагентство" в 152 метрах)
Пешеходный трафик	Высокий
Тип парковки	Организованная
Тип объекта	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа	Нет
Наличие охраны	есть
Физическое состояние:	Хорошее
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Общие сведения о здании	
Описание:	Жилой дом в Ханты-Мансийске, Ханты-Мансийском (Югре) АО, по адресу ул. Энгельса, 16 построен в 2015 году, 11-этажный, имеет общую площадь всех помещений 4085.6 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Городок» с 01.04.2020.
Тип дома	Многоквартирный
Фундамент	Ленточный, бетонный
Материал несущих стен	Каменные, кирпичные
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Форма крыши	Двускатная
Тип кровли	Металлочерепица
Серия, тип постройки	Индивидуальный
Класс энергетической эффективности	A (Высокий)
Год ввода в эксплуатацию	2015
Площадь парковки, м2	275,00
Этажность	11
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Система теплоснабжения: Центральное; Горячее водоснабжение: Кольцевая или с закольцованными вводами; Холодное водоснабжение: Централизованная (от городской сети); Вентиляция: Вытяжная приточная; Система электроснабжения: Центральное; Система пожаротушения: Пожарные гидранты; Система водостоков: Внутренние водостоки; Газоснабжение: Центральное; Водоотведение: Центральное.
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2015
	Состояние здания: Хорошее
	Физический износ в соответствии с субъективной оценкой можно оценить на уровне 3%. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента

	<i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения вспомогательного назначения и места общего пользования, назначение: нежилое, классифицируется как: "офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости". На дату оценки используется.
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки	Данные не предоставлены Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Технический план	
Отсутствует	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80692766 от 21.03.2024 2. Данные Онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о жилом фонде в Российской Федерации	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №4

Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, 1794/49286 86-86/001-86/001/007/2015-38/6 20.03.2015 17:21:29
Документы основания	Сведения отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	нет данных
	-
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Общие сведения о нежилом помещении	
Наименование	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6
Назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилые помещения



Кадастровый №	86:00:0000000:6
Общая площадь, кв.м.	523,70
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме	1794/49286
Этаж расположения	1
Тип площади	Вспомогательные помещения и места общего пользования
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Магазин Юбилейный", "Улица Дорогина" в 370 метрах)
Пешеходный трафик	Средний
Тип парковки	Организованная
Тип объекта	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа	Нет
Наличие охраны	есть
Физическое состояние:	Хорошее
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Общие сведения о здании	
Описание:	Жилой дом в Ханты-Мансийске, Ханты-Мансийском (Югре) АО, по адресу ул. Доронина, 8 построен в 2012 году, 8-этажный, имеет общую площадь всех помещений 4928.6 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Мегаполис+» с 01.02.2018.
Тип дома	Многokвартирный
Фундамент	Ленточный ростверк по сваям
Тип несущих стен	Ж/б блоки
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Форма крыши	Плоская
Тип кровли	Безрулонная, мастичная (полимерно-наливная)
Серия, тип постройки	Индивидуальный
Класс энергетической эффективности	нет данных
Год ввода в эксплуатацию	2012
Площадь парковки, м2	1 240,30
Этажность	8
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Система теплоснабжения: Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная); Горячее водоснабжение: Кольцевая или с закольцованными вводами; Холодное водоснабжение: Централизованная (от городской сети); Вентиляция: Вытяжная приточная; Система электроснабжения: Центральное; Система пожаротушения: Пожарные гидранты; Система водостоков: Внутренние водостоки; Газоснабжение: Центральное; Водоотведение: Центральное.

Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2012
	Состояние здания: Хорошее
	Физический износ в соответствии с субъективной оценкой можно оценить на уровне 3%. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
	<i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения вспомогательного назначения и места общего пользования, назначение: нежилое, классифицируется как: "офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости". На дату оценки используется.
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки	Данные не предоставлены Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Технический план	
Отсутствует	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024-80693967 от 21.03.2024 2. Данные Онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о жилом фонде в Российской Федерации	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №5

Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2913/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411

Наименование	Общая долевая собственность на земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	2443
Доля	2913/41299
Кадастровый номер земельного участка	86:12:0101037:411
Категория	земли населенных пунктов



Разрешенное использование земельного участка	многоквартирные жилые дома
Существующее использование	совпадает с разрешенным использованием
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1004 86-86/001-86/001/018/2016-405/2 28.06.2016 17:20:04
Существующие ограничения (обременения) права	данные отсутствуют
Форма участка	не правильный прямоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	асфальтобетонное, частично тротуарная плитка
Выделенность земельного участка	нет
Наличие площадных объектов	Жилой дом в городском округе Ханты-Мансийск, ХМАО, по адресу ул. Коминтерна, 17, построен в 2015 году, 11-этажный имеет общую площадь всех помещений 4129,9 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Стрела» с 13.04.2018.
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	86:12:0101037
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	27 376 306,86
Удельная кадастровая стоимость (согласно http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб./кв. м	11 206,02

Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



Источники информации	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80692744 от 21.03.2024
	2. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru .

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №6

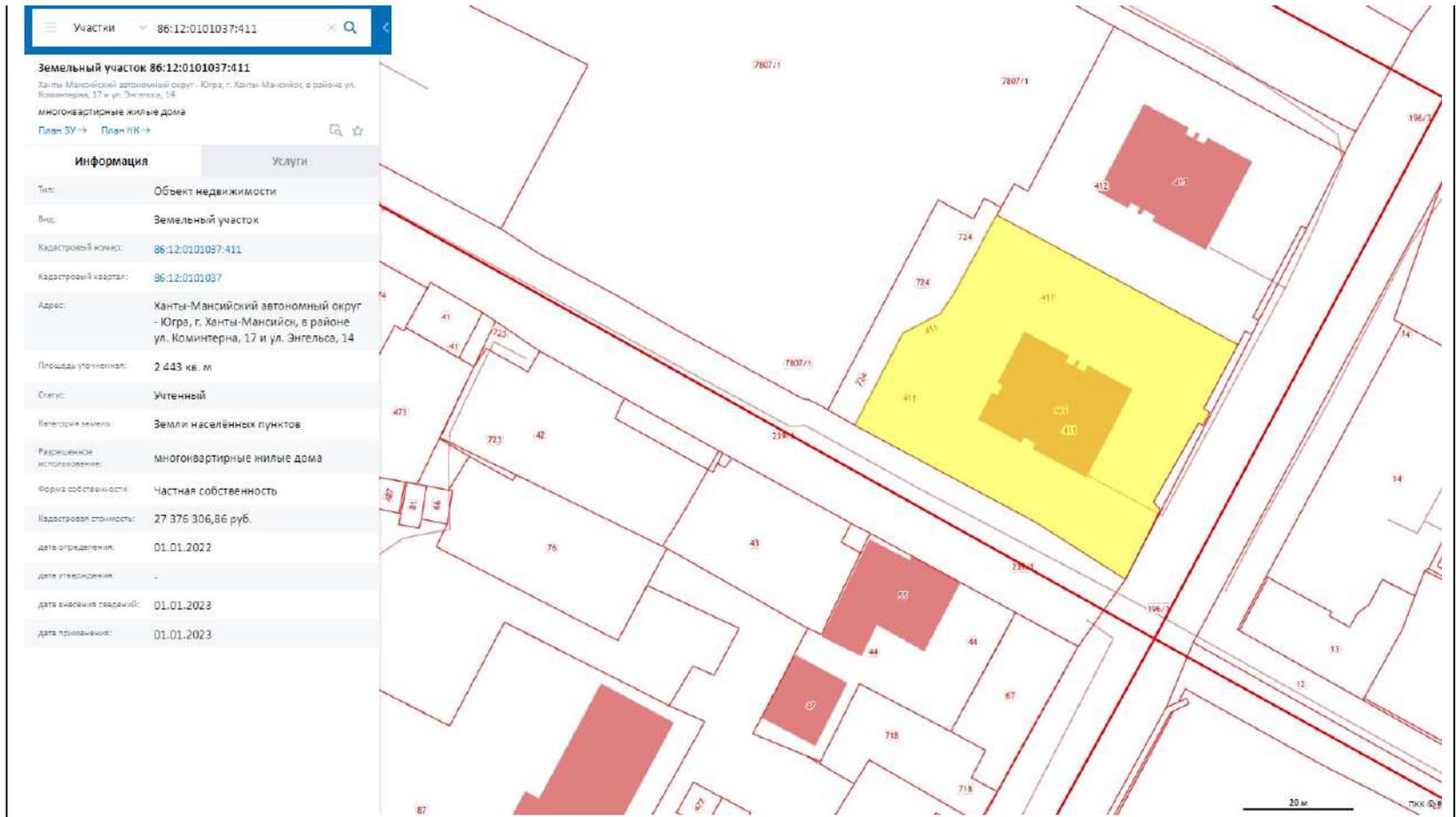
Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2625/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411

Наименование	Общая долевая собственность на земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	2443



Доля	2625/41299
Кадастровый номер земельного участка	86:12:0101037:411
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	многоквартирные жилые дома
Существующее использование	совпадает с разрешенным использованием
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1005 86-86/001-86/001/030/2016-798/2 23.11.2016 11:58:25
Существующие ограничения (обременения) права	данные отсутствуют
Форма участка	не правильный прямоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	асфальтобетонное, частично тротуарная плитка
Выделенность земельного участка	нет
Наличие площадных объектов	Жилой дом в городском округе Ханты-Мансийск, ХМАО, по адресу ул. Коминтерна, 17, построен в 2015 году, 11-этажный имеет общую площадь всех помещений 4129,9 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Стрела» с 13.04.2018.
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	86:12:0101037
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	27 376 306,86
Удельная кадастровая стоимость (согласно http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб./кв. м	11 206,02

Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



Источники информации	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80692744 от 21.03.2024
	2. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru .

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №7

Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	



Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Собственность 86-86/001-86/001/018/2016-405/1 28.06.2016 17:22:42
Документы основания	Сведения отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 02.04.2019 13:23:36
	номер государственной регистрации: 86:12:0101037:507-86/041/2019-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.04.2019 по 19.08.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Универсальный фондовый банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 1027739042143
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор залога (ипотека), № КЛР-002/1-ЗИ-ЮЛ, выдан 19.02.2019
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Общие сведения о нежилом помещении	
Наименование	Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507
Назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилые помещения
Кадастровый №	86:12:0101037:507
Общая площадь, кв.м.	291,30
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал
Тип площади	Основные
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Трансагентство" в 195 метрах)
Пешеходный трафик	Высокий
Тип парковки	Организованная
Тип объекта	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа	Нет
Наличие охраны	есть
Физическое состояние:	Хорошее
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Общие сведения о здании	



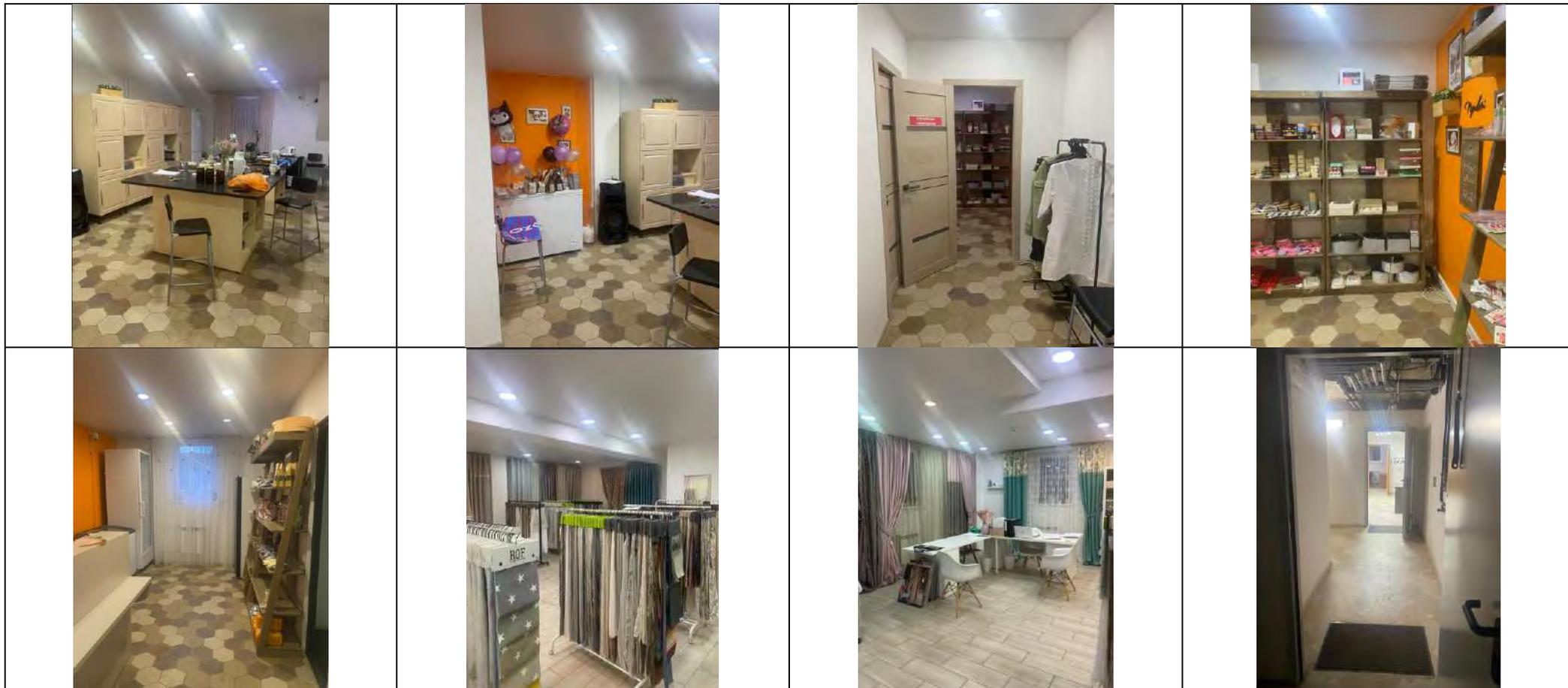
Описание:	Жилой дом в городском округе Ханты-Мансийск, ХМАО, по адресу ул. Коминтерна, 17, построен в 2015 году, 11-этажный имеет общую площадь всех помещений 4129,9 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Стрела» с 13.04.2018.
Тип дома	Многоквартирный
Фундамент	Ленточный, бетонный
Материал несущих стен	Каменные, кирпичные
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Форма крыши	Плоская
Тип кровли	Рулонная
Серия, тип постройки	Индивидуальный, Блочный
Класс энергетической эффективности	В++ (Высокий)
Год ввода в эксплуатацию	2015
Площадь парковки, м2	275,00
Этажность	11
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Система теплоснабжения: Центральное; Горячее водоснабжение: Кольцевая или с закольцованными вводами; Холодное водоснабжение: Централизованная (от городской сети); Вентиляция: Вытяжная приточная; Система электроснабжения: Центральное; Система пожаротушения: Пожарные гидранты; Система водостоков: Внутренние водостоки; Газоснабжение: Центральное; Водоотведение: Центральное.
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2015
	Состояние здания: Хорошее
	Физический износ в соответствии с субъективной оценкой можно оценить на уровне 3%. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
	<i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, назначение: нежилое, классифицируется как: "офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости". На дату оценки используется.
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки	Данные не предоставлены
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Технический план	



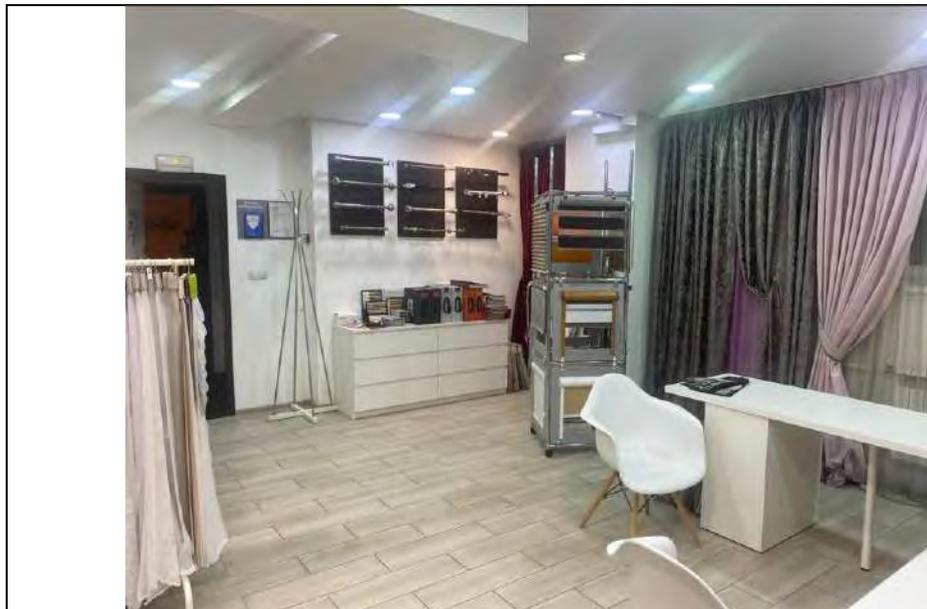
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024-83769317 от 26.03.2024
2. Данные Онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о жилом фонде в Российской Федерации

Фотоматериалы







Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №8

Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509

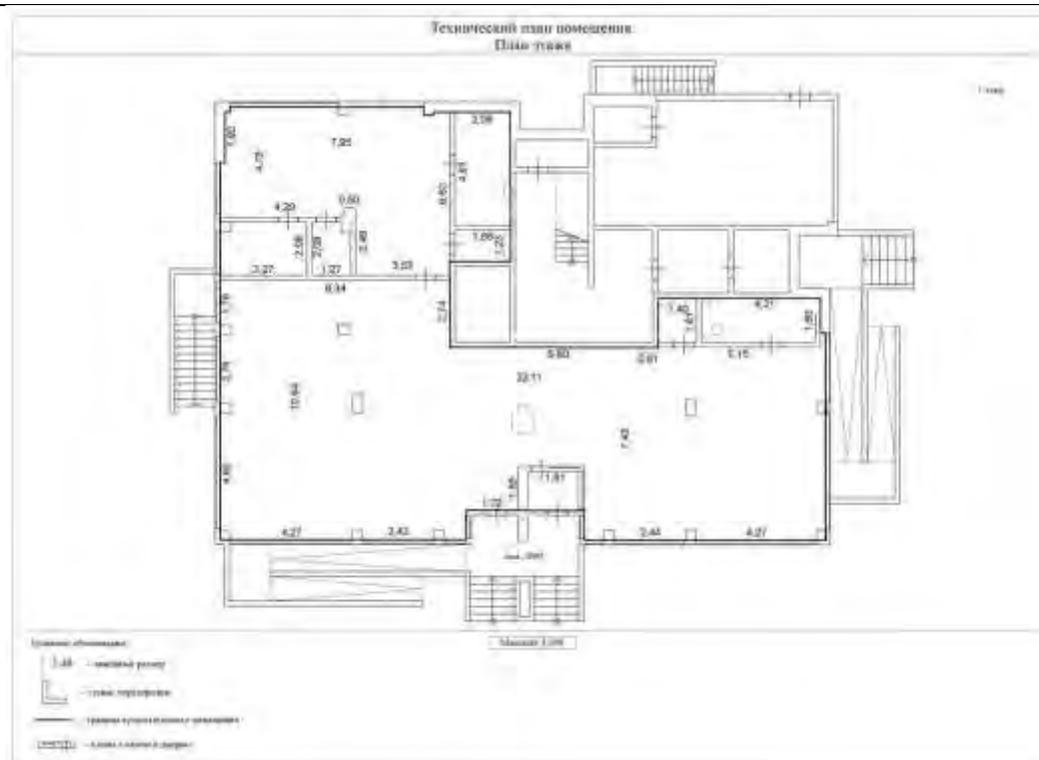
Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Собственность 86-86/001-86/001/030/2016-798/1 23.11.2016 11:59:05
Документы основания	Сведения отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 02.04.2019 13:16:02
	номер государственной регистрации: 86:12:0101037:509-86/041/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.04.2019 по 19.08.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Универсальный фондовый банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 1027739042143
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор залога (ипотека), № КЛР-002/1-ЗИ-ЮЛ, выдан 19.02.2019
При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются	
Общие сведения о нежилом помещении	
Наименование	Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509
Назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилые помещения
Кадастровый №	86:12:0101037:509
Общая площадь, кв.м.	262,50
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1
Тип площади	Основные
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Трансагентство" в 195 метрах)
Пешеходный трафик	Высокий
Тип парковки	Организованная
Тип объекта	Встроенное помещение



Наличие отдельного входа	Нет
Наличие охраны	есть
Физическое состояние:	Хорошее
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Общие сведения о здании	
Описание:	Жилой дом в городском округе Ханты-Мансийск, ХМАО, по адресу ул. Коминтерна, 17, построен в 2015 году, 11-этажный имеет общую площадь всех помещений 4129,9 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Стрела» с 13.04.2018.
Тип дома	Многоквартирный
Фундамент	Ленточный, бетонный
Материал несущих стен	Каменные, кирпичные
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Форма крыши	Плоская
Тип кровли	Рулонная
Серия, тип постройки	Индивидуальный, Блочный
Класс энергетической эффективности	В++ (Высокий)
Год ввода в эксплуатацию	2015
Площадь парковки, м2	275,00
Этажность	11
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Система теплоснабжения: Центральное; Горячее водоснабжение: Кольцевая или с закольцованными вводами; Холодное водоснабжение: Централизованная (от городской сети); Вентиляция: Вытяжная приточная; Система электроснабжения: Центральное; Система пожаротушения: Пожарные гидранты; Система водостоков: Внутренние водостоки; Газоснабжение: Центральное; Водоотведение: Центральное.
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2015
	Состояние здания: Хорошее
	Физический износ в соответствии с субъективной оценкой можно оценить на уровне 3%. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
	<i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	

Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, назначение: нежилое, классифицируется как: "офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости". На дату оценки используется.
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки	Данные не предоставлены Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

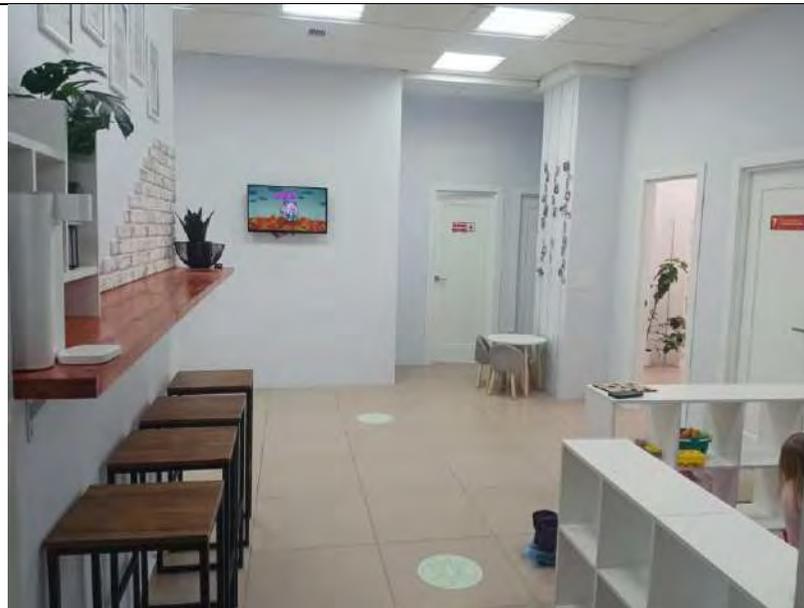
Технический план

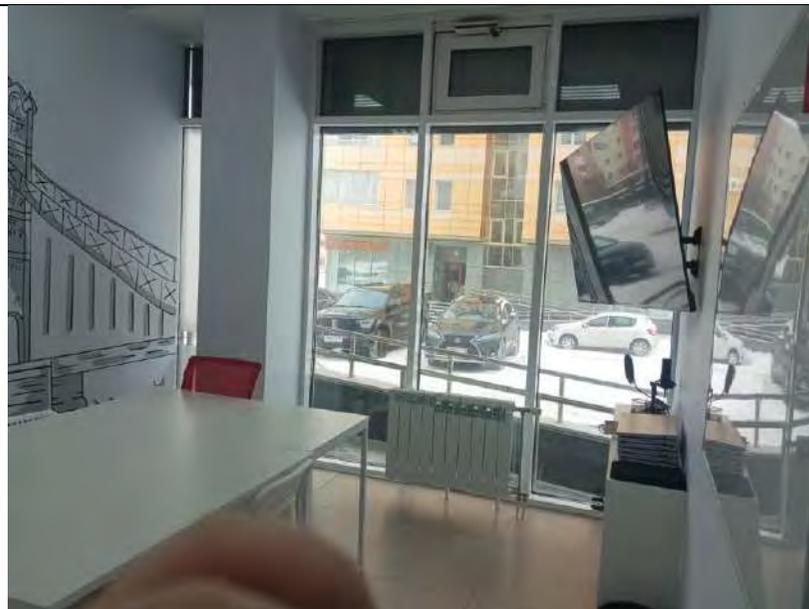


Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 83774303 от 26.03.2024
2. Данные Онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о жилом фонде в Российской Федерации

Фотоматериалы









Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №9

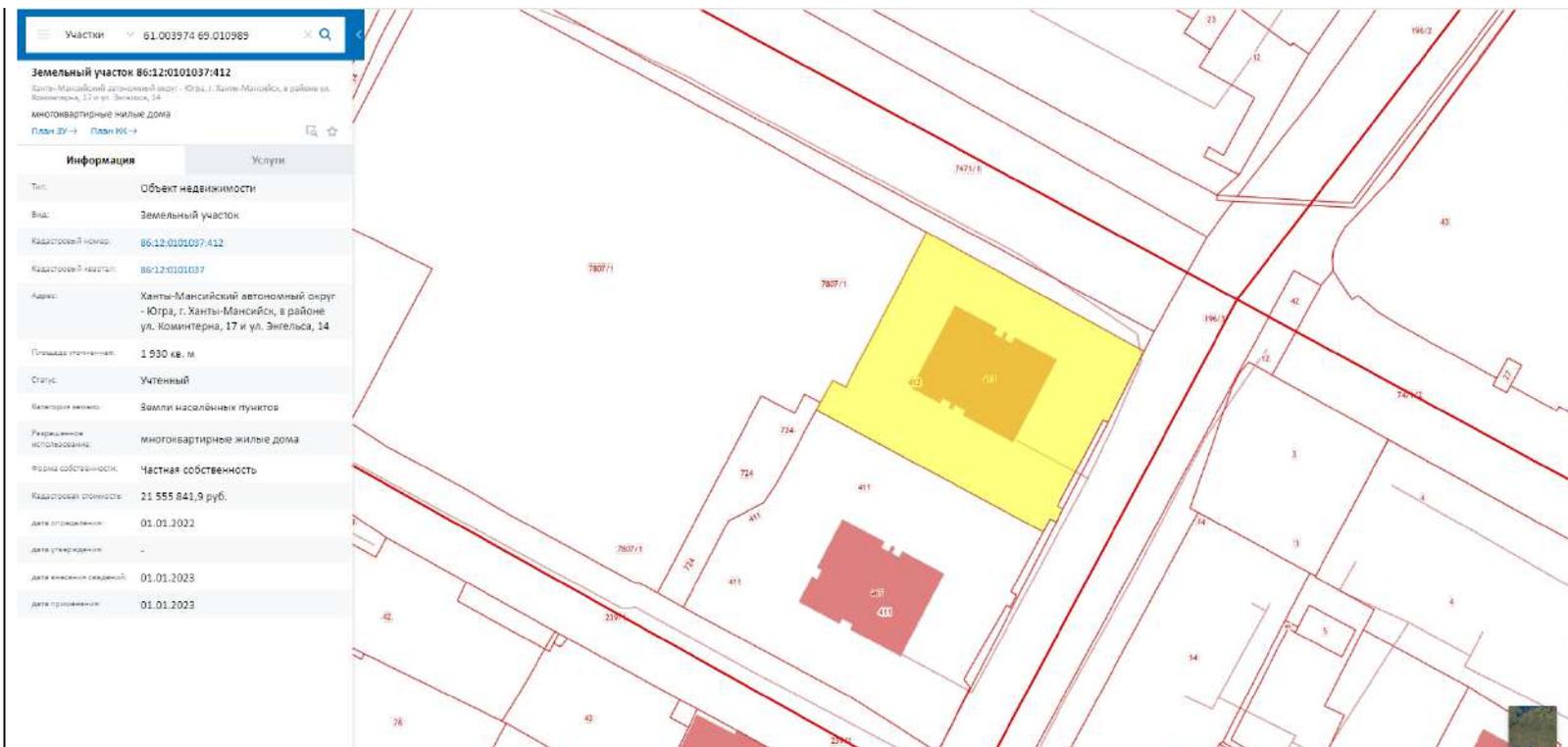
Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2834/40856, площадь 1930 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:412

Наименование	Общая долевая собственность на земельный участок
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14.
Площадь земельного участка, кв. м	1930
Доля	2834/40856
Кадастровый номер земельного участка	86:12:0101037:412
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	многоквартирные жилые дома
Существующее использование	совпадает с разрешенным использованием
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1003



	86-86/001-86/001/018/2016-408/2 28.06.2016 17:12:24
Существующие ограничения (обременения) права	данные отсутствуют
Форма участка	не правильный прямоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	асфальтобетонное, частично тротуарная плитка
Выделенность земельного участка	нет
Наличие площадных объектов	Жилой дом в Ханты-Мансийске, Ханты-Мансийском (Югре) АО, по адресу ул. Энгельса, 16 построен в 2015 году, 11-этажный, имеет общую площадь всех помещений 4085.6 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Городок» с 01.04.2020.
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	86:12:0101037
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	21 555 841,90
Удельная кадастровая стоимость (согласно http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб./кв. м	11 168,83

Справочная информация по объекту недвижимости по данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



Источники информации	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80689594 от 21.03.2024
	2. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru .

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №10

Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Собственность 86-86/001-86/001/018/2016-408/1 28.06.2016 17:12:49
Документы основания	Сведения отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	вид: Аренда



Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	дата государственной регистрации: 05.12.2019 15:53:39
	номер государственной регистрации: 86:12:0101037:437-86/041/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.12.2018 по 30.11.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Хири Кирилл Юрьевич, 26.09.1987, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 №812000, выдан 03.07.2008, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в гор.Ханты-Мансийске
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № 5, выдан 01.12.2018
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № 5, выдан 01.12.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 02.04.2019 12:52:21
	номер государственной регистрации: 86:12:0101037:437-86/041/2019-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.04.2019 по 19.08.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Универсальный фондový банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 1027739042143
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор залога (ипотека), № КЛР-002/1-ЗИ-ЮЛ, выдан 19.02.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 22.07.2016 09:07:20
	номер государственной регистрации: 86-86/001-86/001/019/2016-986/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 18.07.2016 по 21.12.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Универсальный фондový банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 1027739042143
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 2, выдан 18.07.2016
При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются	
Общие сведения о нежилом помещении	
Наименование	Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437
Назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилые помещения
Кадастровый №	86:12:0101037:437
Общая площадь, кв.м.	283,40
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал
Тип площади	Основные
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности



Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Трансагентство" в 152 метрах)
Пешеходный трафик	Высокий
Тип парковки	Организованная
Тип объекта	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа	Нет
Наличие охраны	есть
Физическое состояние:	Хорошее
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Общие сведения о здании	
Описание:	Жилой дом в Ханты-Мансийске, Ханты-Мансийском (Югре) АО, по адресу ул. Энгельса, 16 построен в 2015 году, 11-этажный, имеет общую площадь всех помещений 4085.6 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Городок» с 01.04.2020.
Тип дома	Многоквартирный
Фундамент	Ленточный, бетонный
Материал несущих стен	Каменные, кирпичные
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Форма крыши	Двускатная
Тип кровли	Металлочерепица
Серия, тип постройки	Индивидуальный
Класс энергетической эффективности	A (Высокий)
Год ввода в эксплуатацию	2015
Площадь парковки, м2	275
Площадь нежилых помещений, м2	156
Этажность	11
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Система теплоснабжения: Центральное; Горячее водоснабжение: Кольцевая или с закольцованными вводами; Холодное водоснабжение: Централизованная (от городской сети); Вентиляция: Вытяжная приточная; Система электроснабжения: Центральное; Система пожаротушения: Пожарные гидранты; Система водостоков: Внутренние водостоки; Газоснабжение: Центральное; Водоотведение: Центральное.
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2015
	Состояние здания: Хорошее
	Физический износ в соответствии с субъективной оценкой можно оценить на уровне 3%. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.

Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, назначение: нежилое, классифицируется как: "офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости". На дату оценки используется.
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки	Данные не предоставлены
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

Технический план

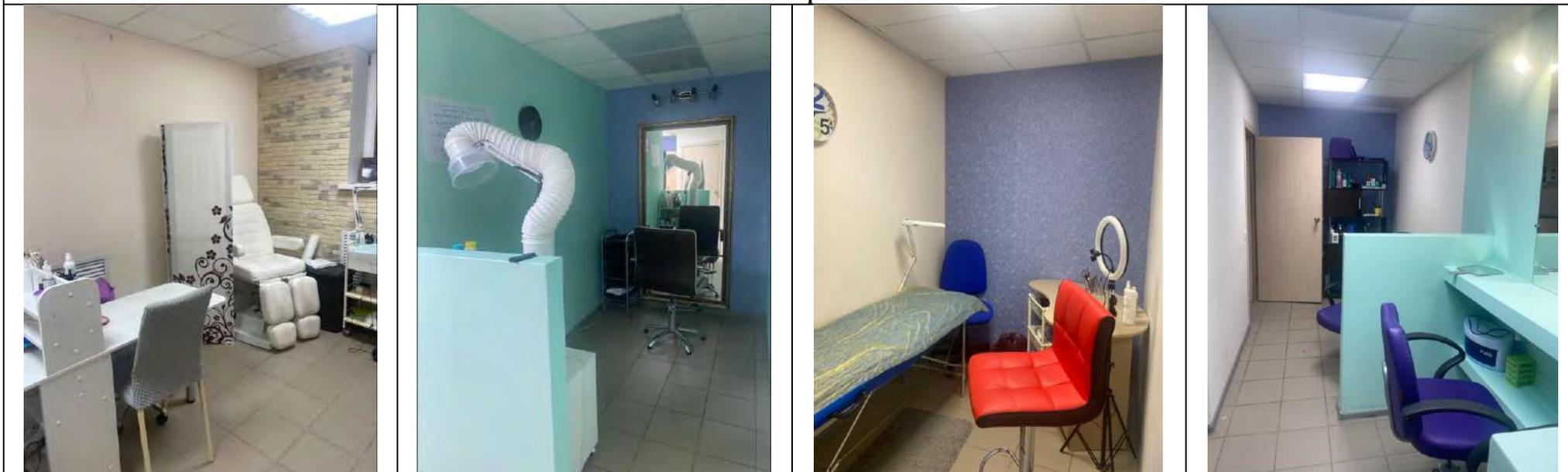


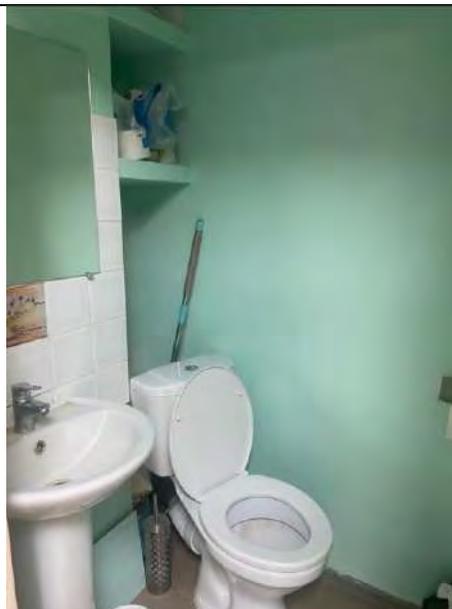
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

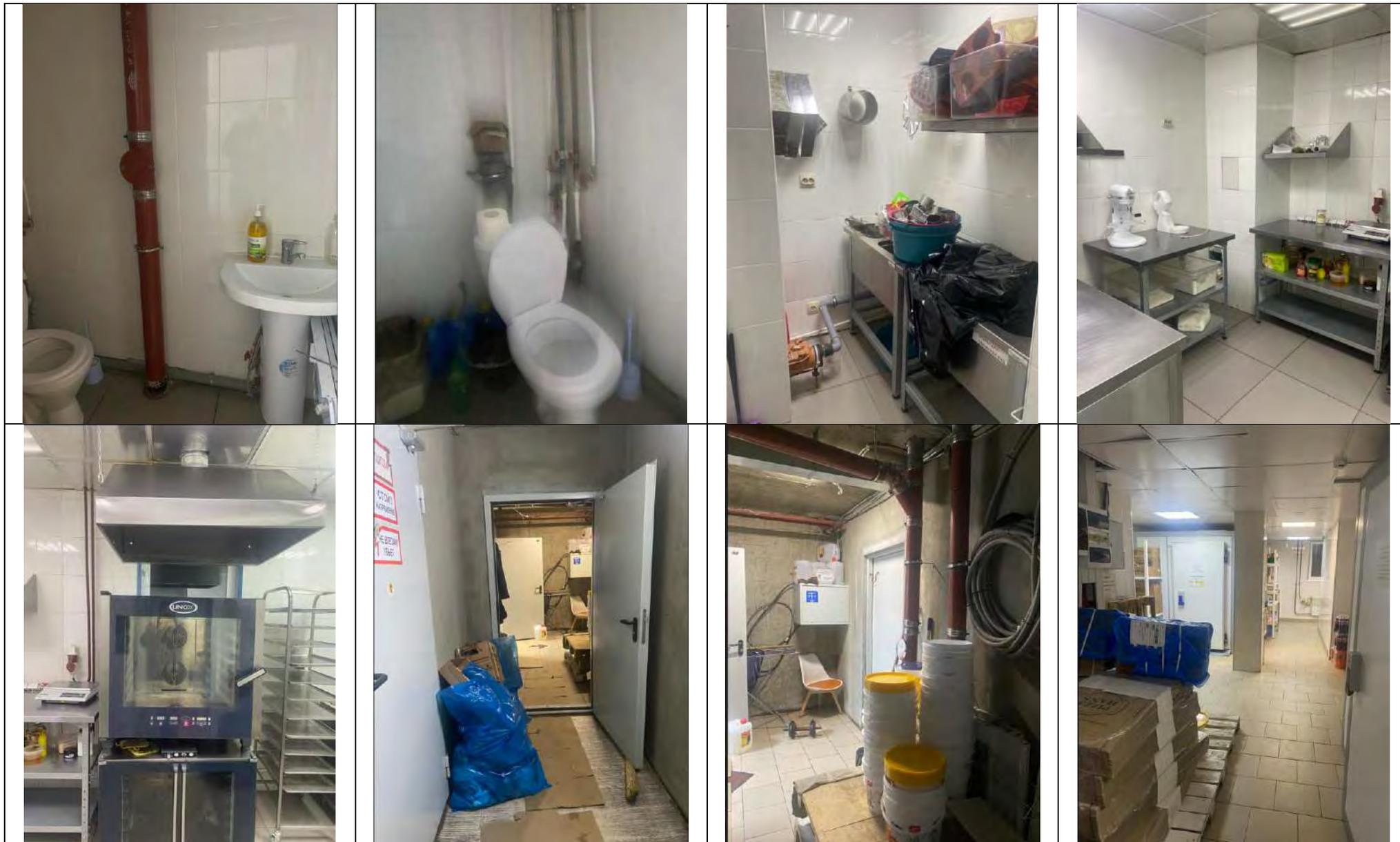
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 83765278 от 26.03.2024

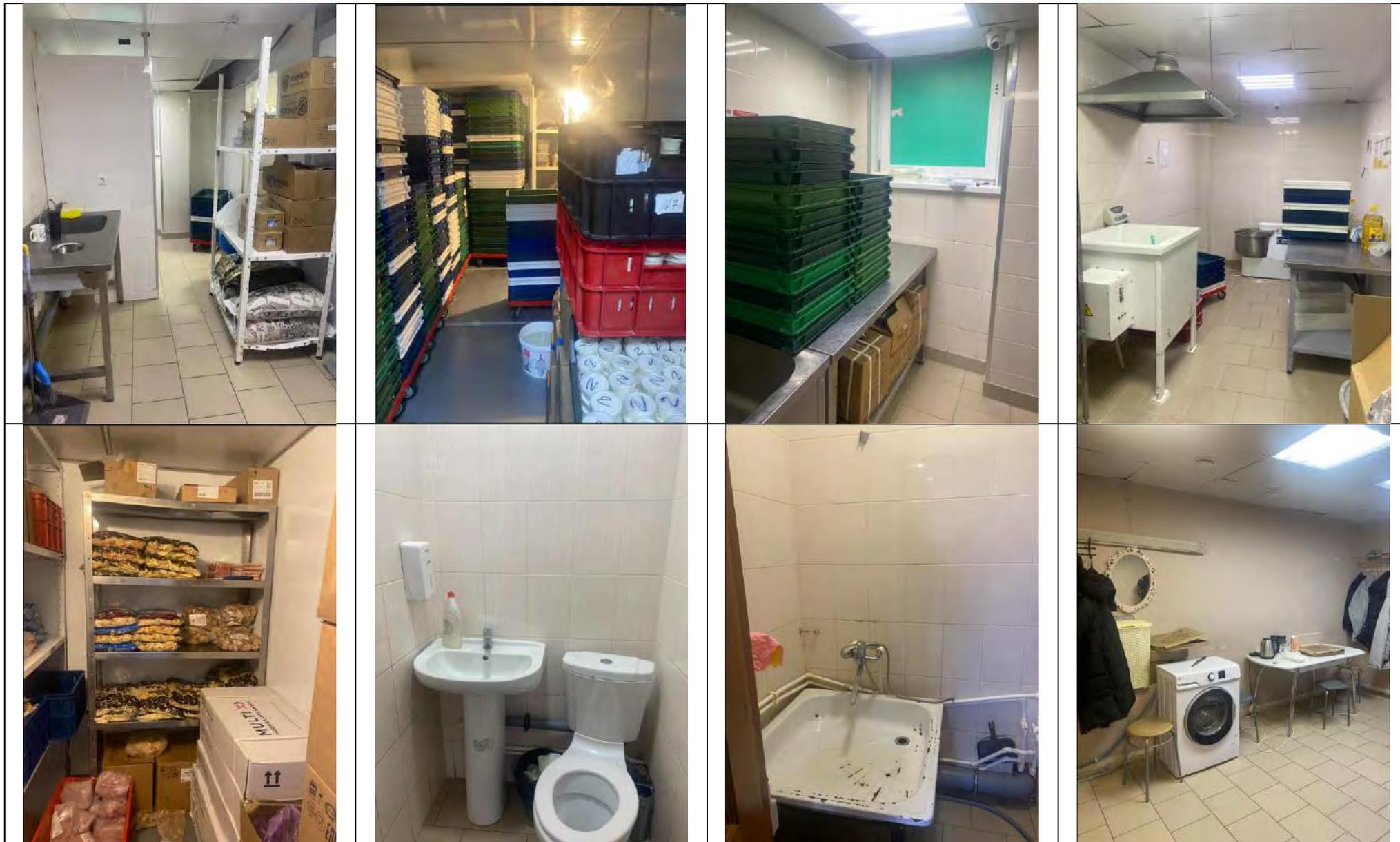
2. Данные Онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о жилом фонде в Российской Федерации

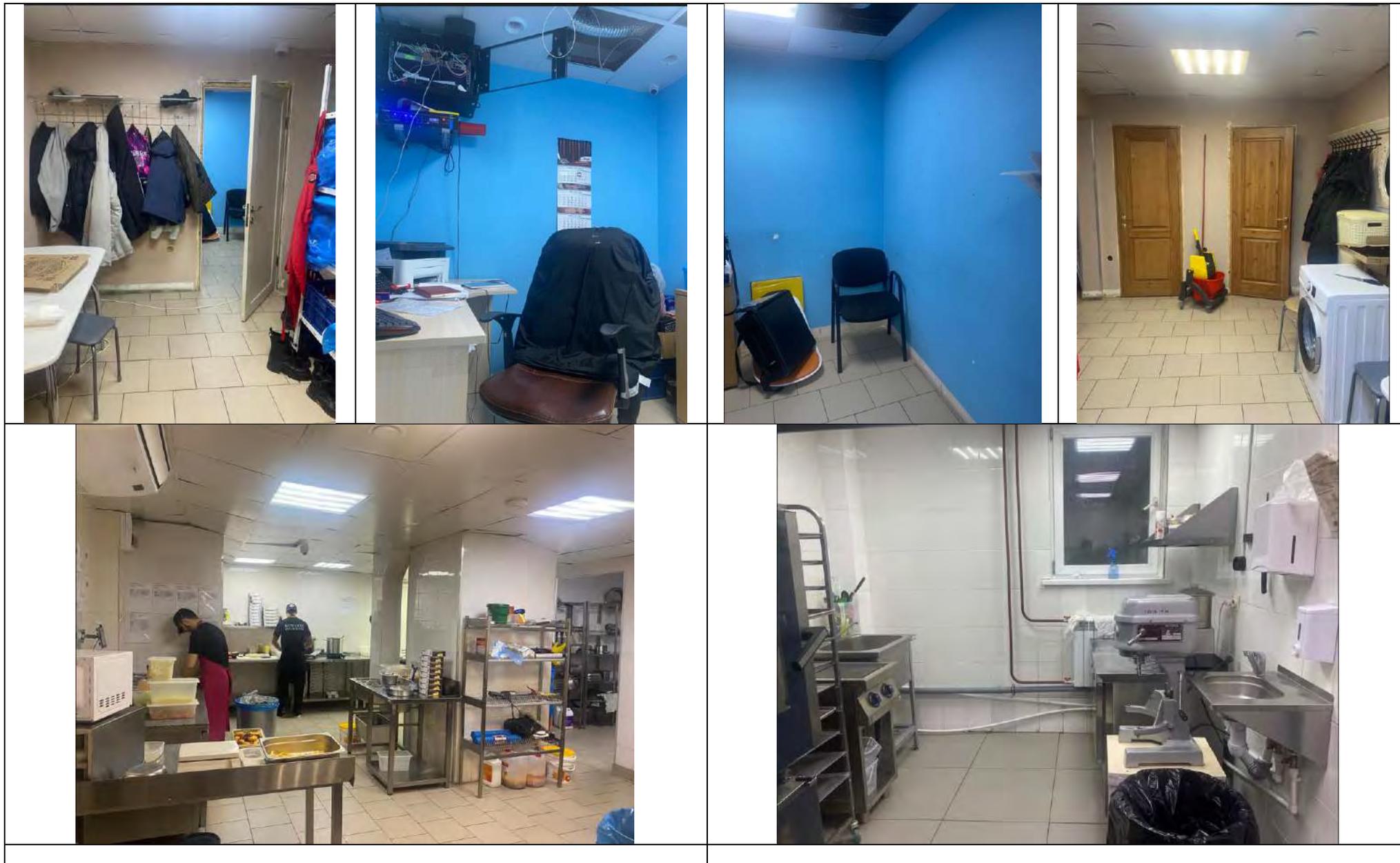
Фотоматериалы













Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №11

Общая долевая собственность на земельный участок, доля 1794/49286, площадь 1770 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 8, кадастровый номер 86:12:0101060:13

Наименование	Общая долевая собственность на земельный участок
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 8.
Площадь земельного участка, кв. м	1770
Доля	1794/49286
Кадастровый номер земельного участка	86:12:0101060:13
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	многоквартирные жилые дома
Существующее использование	совпадает с разрешенным использованием
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, 1794/49286 86-86/001-86/001/007/2015-38/4 20.03.2015 17:21:03
Существующие ограничения (обременения) права	данные отсутствуют
Форма участка	не правильный прямоугольник

Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	асфальтобетонное, частично тротуарная плитка
Выделенность земельного участка	нет
Наличие площадных объектов	Жилой дом в Ханты-Мансийске, Ханты-Мансийском (Югре) АО, по адресу ул. Доронина, 8 построен в 2012 году, 8-этажный, имеет общую площадь всех помещений 4928.6 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Мегаполис+» с 01.02.2018.
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	86:12:0101060
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	16 561 199,70
Удельная кадастровая стоимость (согласно http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб./кв. м	9 356,61
Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	
Источники информации	<ol style="list-style-type: none"> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024- 80689968 от 21.03.2024 Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru.

**Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №12**

Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96

Наименование показателя	Значение показателя
	Имущественные права на объект оценки
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Собственность 86-86/001-86/001/007/2015-38/2 20.03.2015 17:25:36
Документы основания	Сведения отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 25.09.2023 15:12:48
	номер государственной регистрации: 86:12:0101087:96-86/050/2023-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 489560573/8621 (159052/23/86021-ИП), выдан 22.09.2023, ОСП по г. Ханты-Мансийску и Ханты-Мансийскому району
	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 02.04.2019 13:28:47
	номер государственной регистрации: 86:12:0101087:96-86/041/2019-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.04.2019 по 19.08.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Универсальный фондовый банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 1027739042143
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор залога (ипотека), № КЛР-002/1-ЗИ-ЮЛ, выдан 19.02.2019
	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 22.07.2016 09:07:20
	номер государственной регистрации: 86-86/001-86/001/019/2016-986/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 18.07.2016 по 21.12.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Универсальный фондовый банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 1027739042143
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 2, выдан 18.07.2016
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются



Общие сведения о нежилом помещении	
Наименование	Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96
Назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилые помещения
Кадастровый №	86:12:0101087:96
Общая площадь, кв.м.	179,40
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Тип площади	Основные помещения
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Магазин Юбилейный", "Улица Доронина" в 370 метрах)
Пешеходный трафик	Средний
Тип парковки	Организованная
Тип объекта	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа	Есть
Наличие охраны	Нет
Физическое состояние:	Хорошее
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Общие сведения о здании	
Описание:	Жилой дом в Ханты-Мансийске, Ханты-Мансийском (Югре) АО, по адресу ул. Доронина, 8 построен в 2012 году, 8-этажный, имеет общую площадь всех помещений 4928.6 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Мегаполис+» с 01.02.2018.
Тип дома	Многоквартирный
Фундамент	Ленточный ростверк по сваям
Тип несущих стен	Ж/б блоки
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Форма крыши	Плоская
Тип кровли	Безрулонная, мастичная (полимерно-наливная)
Серия, тип постройки	Индивидуальный
Класс энергетической эффективности	нет данных
Год ввода в эксплуатацию	2012
Площадь парковки, м2	1 240,30
Этажность	8



Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Система теплоснабжения: Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная); Горячее водоснабжение: Кольцевая или с закольцованными вводами; Холодное водоснабжение: Централизованная (от городской сети); Вентиляция: Вытяжная приточная; Система электроснабжения: Центральное; Система пожаротушения: Пожарные гидранты; Система водостоков: Внутренние водостоки; Газоснабжение: Центральное; Водоотведение: Центральное.
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2012
	Состояние здания: Хорошее
	Физический износ в соответствии с субъективной оценкой можно оценить на уровне 3%. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента <i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, назначение: нежилое, классифицируется как: "офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости". На дату оценки используется.
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки	Данные не предоставлены
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Технический план	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-001/2024-52077573 от 26.02.2024	
2. Данные Онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о жилом фонде в Российской Федерации	
Фотоматериалы	













2.2 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

2.2.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

² Источник формации: <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>



США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.



Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+5,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-февр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+7,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+6,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	+0,2
7.	Строительство (объём СМР)	+8,7	+4,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+10,6
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	+1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема т/о):	+0,0	-7,5
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+8,1
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+19,5
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+10,7
12.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,4
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+5,4
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,6

(изменение в рублях)

		янв-декабрь 23/22г., %	Янв 2024., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		75034 руб.
	- номинальная	+14,1	+16,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+8,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 23/22г., %	февр 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,3
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.03.24г.: 589,4 млрд. долл. США	-1,7	-0,8
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8	+5,2
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.24г. 53,1 млрд. долл. США	0,0	-6,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	92,14
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	88,03

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного



производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-7,5%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.)

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

новых квартир - на 14,4%,

квартир вторичного рынка – на 13,4%,

индивидуальных домов – на 14,3%,

земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.

торговых помещений и зданий – на 8,1%,



административных помещений и зданий – на 7,1%,
складских помещений и зданий – на 11,3%,
производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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



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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> **Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.**
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.04.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.



**РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ,
ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
в январе-сентябре 2023 года, %**

	Рентабельность ²⁷	
	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов
Всего	13,4	6,2
из них:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	21,9	5,1
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	20,4	5,3
лесоводство и лесозаготовки	0,0	-3,1
рыболовство и рыбоводство	38,3	-5,1
добыча полезных ископаемых	29,8	10,0
из них:		
добыча угля	22,6	11,2
добыча нефти и природного газа	30,5	11,0
добыча металлических руд	59,1	8,3
добыча прочих полезных ископаемых	45,1	13,1
обрабатывающие производства	18,4	6,8
из них:		
производство пищевых продуктов	12,4	10,4
производство напитков	18,8	10,0
производство табачных изделий	50,2	19,5
производство текстильных изделий	14,9	9,6
производство одежды	17,2	11,4
производство кожи и изделий из кожи	10,4	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	-4,0	-0,3
производство бумаги и бумажных изделий	19,9	7,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	13,0
производство кокса и нефтепродуктов	19,7	8,9
из них:		
производство кокса	20,7	10,7
производство нефтепродуктов	19,6	8,9
производство химических веществ и химических продуктов	31,2	5,4



производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	33,1	8,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	15,2	11,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	19,3	8,8
производство металлургическое	22,7	8,0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	18,2	5,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	18,5	5,1
производство электрического оборудования	15,9	9,0
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	14,9	5,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	7,1	3,4
производство прочих транспортных средств и оборудования	5,1	0,9
производство мебели	10,1	6,1
производство прочих готовых изделий	13,9	7,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11,3	8,4
в том числе:		
производство, передача и распределение электроэнергии	15,7	10,1
производство и распределение газообразного топлива	2,6	2,5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	-2,1	0,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3,3	2,1
строительство	7,6	2,8
из него:		
строительство зданий	9,2	2,6
строительство инженерных сооружений	5,2	2,3
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	5,4	4,6
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	8,3	9,7
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	5,2	4,4
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	4,8	4,0
транспортировка и хранение	14,7	4,3
в том числе:		
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	13,4	3,8
в том числе:		
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	18,5	10,4



деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	22,0	3,5
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	-10,6	-0,3
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	8,0	6,0
деятельность трубопроводного транспорта	13,4	7,1
деятельность водного транспорта	26,1	10,3
деятельность воздушного и космического транспорта	0,2	-6,6
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	23,2	9,2
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	-0,3	-0,4
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	11,7	4,3
в том числе:		
деятельность по предоставлению мест для временного проживания	20,4	1,1
деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	9,6	10,7
деятельность в области информации и связи	8,8	5,8
из нее:		
деятельность издательская	47,1	29,8
деятельность в сфере телекоммуникаций	21,8	5,7
деятельность в области информационных технологий	3,4	3,3
деятельность финансовая и страховая	33,3	7,8
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	30,4	0,7
деятельность профессиональная, научная и техническая	9,1	3,6
из нее научные исследования и разработки	2,4	0,6
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	21,3	14,4
из нее деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	4,8	2,7
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	-6,7	2,1
образование	4,4	2,0
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	12,6	5,5
из нее деятельность в области здравоохранения	12,5	5,6
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	12,1	-4,6
из нее:		
деятельность библиотек, архивов, музеев и прочих объектов культуры	29,3	0,8
деятельность в области спорта, отдыха и развлечений	-2,8	1,0
предоставление прочих видов услуг	4,3	8,9

1) Знак "-" означает убыточность.



**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		Янв-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика	Янв-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика
1	Российская Федерация	703 377	1 009 277	1,43	547 474	938 281	1,71
2	Всего по Центральному ФО	253 285	323 498	1,28	167 689	295 561	1,76
3	Белгородская область	1 886	3 074	1,63	1 707	3 034	1,78
4	Брянская область	2 519	3 603	1,43	2 097	3 376	1,61
5	Владимирская область	2 498	4 047	1,62	1 735	3 599	2,07
6	Воронежская область	11 553	17 126	1,48	10 937	16 557	1,51
7	Ивановская область	1 821	3 173	1,74	1 072	2 518	2,35
8	Калужская область	3 695	3 892	1,05	2 907	3 632	1,25
9	Костромская область	910	1 842	2,02	837	1 828	2,18
10	Курская область	1 300	2 351	1,81	1 239	2 313	1,87
11	Липецкая область	1 993	2 429	1,22	1 737	2 410	1,39
12	Московская область	81 028	79 466	0,98	21 028	67 841	3,23
13	Орловская область	1 898	2 213	1,17	1 873	2 119	1,13
14	Рязанская область	5 093	8 000	1,57	3 946	7 565	1,92
15	Смоленская область	2 274	3 292	1,45	2 014	3 143	1,56
16	Тамбовская область	1 631	2 666	1,63	1 615	2 592	1,60
17	Тверская область	2 527	4 045	1,60	2 419	3 977	1,64
18	Тульская область	4 199	9 943	2,37	3 350	9 143	2,73
19	Ярославская область	4 411	5 934	1,35	3 541	5 214	1,47
20	Ханты-Мансийск	122 049	166 402	1,36	103 635	154 700	1,49
21	Всего по Северо-Западному ФО	103 806	116 727	1,12	74 815	107 853	1,44
22	Республика Карелия	1 515	2 712	1,79	1 470	2 673	1,82
23	Республика Коми	913	1 841	2,02	911	1 841	2,02
24	Архангельская область	4 908	5 356	1,09	1 951	4 989	2,56
25	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26	Вологодская область	2 875	4 027	1,40	2 341	3 882	1,66
27	Калининградская область	6 365	9 732	1,53	4 927	9 521	1,93
28	Мурманская область	0	4		0	4	
29	Новгородская область	1 034	1 548	1,50	884	1 498	1,69
30	Псковская область	990	2 317	2,34	940	2 265	2,41
31	Санкт-Петербург	61 934	64 510	1,04	42 177	58 030	1,38
32	Ленинградская область	23 272	24 680	1,06	19 214	23 150	1,20
33	Всего по Южному ФО	66 251	136 608	2,06	59 015	126 955	2,15
34	Республика Адыгея	1 399	3 606	2,58	875	3 319	3,79
35	Республика Калмыкия	401	644	1,61	369	526	1,43
36	Краснодарский край	36 248	75 885	2,09	35 058	75 333	2,15
37	Астраханская область	1 185	4 673	3,94	1 074	4 615	4,30
38	Волгоградская область	5 452	11 033	2,02	4 949	10 302	2,08
39	Ростовская область	15 013	30 676	2,04	14 064	28 982	2,06



№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		Янв-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика	Янв-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика
40	Республика Крым	5 850	8 901	1,52	2 194	2 888	1,32
41	Севастополь	703	1 190	1,69	432	990	2,29
42	Всего по Северо-Кавказскому ФО	14 912	24 720	1,66	10 244	21 895	2,14
43	Республика Дагестан	1 930	1 054	0,55	314	113	0,36
44	Республика Ингушетия	26	116	4,46	25	116	4,64
45	Кабардино-Балкарская Республика	927	3 419	3,69	266	2 512	9,44
46	Карачаево-Черкесская Республика	7	113	16,14	7	113	16,14
47	Республика Северная Осетия - Алания	2 454	1 888	0,77	1 832	1 645	0,90
48	Чеченская Республика	30	100	3,33	1	18	18,00
49	Ставропольский край	9 538	18 030	1,89	7 799	17 378	2,23
50	Всего по Приволжскому ФО	92 223	153 088	1,66	82 963	144 759	1,74
51	Республика Башкортостан	11 982	22 963	1,92	10 433	20 749	1,99
52	Республика Марий Эл	2 700	3 573	1,32	2 617	3 551	1,36
53	Республика Мордовия	846	2 029	2,40	843	2 029	2,41
54	Республика Татарстан	17 935	26 683	1,49	14 513	22 970	1,58
55	Удмуртская Республика	9 123	13 093	1,44	9 123	13 093	1,44
56	Чувашская Республика - Чувашия	5 283	8 048	1,52	5 123	8 012	1,56
57	Кировская область	2 565	4 383	1,71	2 434	4 256	1,75
58	Нижегородская область	6 503	15 867	2,44	6 217	15 035	2,42
59	Оренбургская область	3 569	5 727	1,60	3 568	5 727	1,61
60	Пензенская область	6 998	9 426	1,35	5 844	9 169	1,57
61	Пермский край	10 404	15 301	1,47	10 274	15 268	1,49
62	Самарская область	6 736	13 723	2,04	4 556	12 930	2,84
63	Саратовская область	3 103	6 316	2,04	3 001	6 014	2,00
64	Ульяновская область	4 476	5 956	1,33	4 417	5 956	1,35
65	Всего по Уральскому ФО	64 695	113 026	1,75	57 195	109 405	1,91
66	Курганская область	1 715	3 331	1,94	1 715	3 331	1,94
67	Свердловская область	29 709	52 357	1,76	22 923	49 312	2,15
68	Тюменская область	21 105	36 553	1,73	20 824	36 132	1,74
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	2 839	5 465	1,92	2 696	5 465	2,03
70	Ямало-Ненецкий АО	502	1 308	2,61	483	1 308	2,71
71	Челябинская область	8 825	14 012	1,59	8 554	13 857	1,62
72	Всего по Сибирскому ФО	79 780	98 859	1,24	73 674	92 676	1,26
73	Республика Алтай	218	602	2,76	218	602	2,76
74	Республика Тыва	266	1 794	6,74	241	1 776	7,37
75	Республика Хакасия	1 443	3 236	2,24	1 400	3 190	2,28
76	Алтайский край	5 645	9 955	1,76	5 200	9 719	1,87
77	Красноярский край	27 666	16 021	0,58	27 309	15 730	0,58
78	Иркутская область	6 082	10 182	1,67	5 622	9 777	1,74
79	Кемеровская область - Кузбасс	3 593	6 026	1,68	3 460	5 961	1,72
80	Новосибирская область	31 779	44 986	1,42	27 402	40 136	1,46



№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		Янв-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика	Янв-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика
81	Омская область	1 511	3 702	2,45	1 280	3 462	2,70
82	Томская область	1 577	2 355	1,49	1 542	2 323	1,51
83	Всего по Дальневосточному ФО	28 425	42 577	1,50	21 879	39 003	1,78
84	Республика Бурятия	3 551	3 544	1,00	3 225	3 457	1,07
85	Республика Саха (Якутия)	6 894	5 140	0,75	2 586	4 021	1,55
86	Забайкальский край	780	1 872	2,40	752	1 872	2,49
87	Приморский край	9 806	16 426	1,68	8 828	14 644	1,66
88	Хабаровский край	4 265	8 693	2,04	3 365	8 107	2,41
89	Еврейская АО	11	0	0,00	11	0	0,00
90	Амурская область	1 487	4 804	3,23	1 485	4 804	3,24
91	Камчатский край	0	147		0	147	
92	Магаданская область	6	8	1,33	6	8	1,33
93	Чукотский АО	0	1		0	1	
94	Сахалинская область	1 625	1 942	1,20	1 621	1 942	1,20
95	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ		174			174	
96	Донецкая Народная Республика		174			174	
97	Запорожская область		0			0	
98	Луганская Народная Республика		0			0	
99	Херсонская область		0			0	

2.3 Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа

2.3.1 Итоги рынка коммерческой недвижимости 2023 года и прогноз на 2024 год³

Основные итоги рынка недвижимости в 2023 году

По итогам 2023 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг рекордных значений и составил около 833 млрд рублей. Это в 1,5 раза больше по сравнению с 2022 годом. При этом инвестиции в складскую, торговую и офисную недвижимость выросли более чем в два раза и составили около 515 млрд рублей.

В 2023 году продолжился активный рост продаж недвижимости, которой владели иностранные собственники. Изменение геополитической ситуации дало российским инвесторам возможность пополнить свои портфели качественными институциональными объектами.

Интерес покупателей наблюдался во всех сегментах коммерческой недвижимости. При этом 254 млрд рублей, или 30% от общего объема вложений, сформировали сделки по продаже иностранными собственниками российских активов.

³ Источник информации: <https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-nedvizhimosti-prognoz/>



Динамика объема инвестиций в недвижимость в 2023 году. Источник: IBC Real Estate.

Распределение инвестиций и ключевые сделки

Наибольший объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости — 325 млрд рублей, или 39%. Лидерство во многом обусловлено тем, что в сегменте присутствовало много иностранных игроков, которые выводили свои средства из российских активов и уходили с российского рынка.

Объекты жилой недвижимости сформировали 32%, или 263 млрд рублей, от общего объема сделок, офисный сектор — 16%, или 136 млрд рублей. Качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.



Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций. Источник: IBC Real Estate.

Распределение инвестиций и ключевые сделки

Вложения в торговый сегмент в 2023 году стали максимальными за всю историю наблюдений, а также показали максимальный прирост инвестиций среди других сегментов — в семь раз по сравнению с 2022 годом.

80% от совокупного объема вложений в торговую недвижимость сформировали сделки с четырьмя крупными активами: 14 ТРЦ «МЕГА» в 11 городах России, ТРЦ «Метрополис», ТРЦ Columbus и ТРЦ «Саларис» в Москве.

Ключевые сделки

- 14 ТРЦ «МЕГА»: общая площадь — 2,3 млн кв. км, сумма сделки — конфиденциально.
- ТРЦ «Метрополис»: общая площадь — 205 тыс. кв. км, сумма сделки — 55–60 млрд рублей.
- ТРЦ Columbus: общая площадь — 136 тыс. кв. км, сумма сделки — 45–47 млрд рублей.

Офисная недвижимость



Основным трендом в офисном сегменте в 2023 году стала покупка зданий под собственные нужды. Доля таких сделок в общем объеме инвестиций выросла по сравнению с 2022 годом с 24 до 58%.

Ключевые сделки

- БЦ iCity (башня Time): общая площадь — 47 тыс. кв. км, сумма сделки — 22–25 млрд рублей.
- БЦ SkyLight (башня А): общая площадь — 30 тыс. кв. км, сумма сделки — 12–15 млрд рублей.
- БЦ Pulkovo Sky: общая площадь — 76 тыс. кв. км, сумма сделки — конфиденциально.

Складская недвижимость.

В 2020–2022 годах складской сегмент являлся одним из лидеров на инвестиционном рынке. Но по итогам 2023 года объем вложений в индустриальную недвижимость стал наименьшим среди других секторов. В основе такой динамики лежат две ключевые причины:

- стоимость строительства выросла из-за роста стоимости фондирования новых проектов;
- исторический рекордный спрос на качественные складские объекты. Вследствие дефицита качественного предложения вакансия была на околонулевом уровне, а ставки аренды выросли в 1,5 раза за год и достигли рекордных значений за всю историю наблюдений.

На протяжении 2023 года наблюдался высокий спрос на объекты формата BTS (Built-to-Suit) — здания, которые построили под конкретные технические требования заказчика. Но в 2023 году в наиболее выигрышной позиции оказались владельцы складских помещений и девелоперы, которые строили объекты спекулятивно. Они видели большой спрос на рынке и подписывали сделки по более высоким ставкам аренды.

Ключевые сделки

- СК «Ориентир Ozon»: общая площадь — 110 гектаров, сумма сделки — 46,5 млрд рублей.
- СК «Трилоджи Парк Томилино»: общая площадь — 21,3 гектара, сумма сделки — 15–17 млрд рублей.
- СК «ДДТ Саларьево»: общая площадь — 5 гектаров, сумма сделки — 12–15 млрд рублей.

Гостиничная недвижимость

Доля гостиничного сегмента в общем объеме инвестиционных сделок составила менее 10%. Однако в абсолютных значениях показатель 2023 года стал максимальным за всю историю наблюдений и сопоставим с совокупным показателем за последние четыре года. Такой динамике способствует развитие внутреннего туризма, которое открывает большие возможности для инвесторов

Ключевые сделки

- Курорт Архыз: общая площадь — 20 гектаров., сумма сделки — 24,3 млрд рублей.
- 10 отелей Wenaas: общая площадь — 4078 номеров, сумма сделки — 15–17 млрд рублей.
- Отель «Звездный»: общая площадь — 142 номера, сумма сделки — 4,5 млрд рублей.

Жилая недвижимость

В 2023 году крупные жилые девелоперы активно наращивали свои портфели. При этом региональные застройщики активно выходили на рынок Москвы. Прежде всего это связано с тем, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а строительство объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера. Поэтому такая стратегия является перспективной инвестицией для компании.

Девелопер — это компания, которая создает и реконструирует объекты недвижимости. В отличие от застройщика, девелопер полностью занимается проектом: от экономического анализа рынка и получения разрешения на строительство до сдачи готового объекта и разработки стратегии продаж.

Ключевые сделки

- ЗУ компании «МИЦ»: общая площадь — 105 тыс. кв. км, сумма сделки — 7,5 млрд рублей
- Территория рынка Эмерал: общая площадь — 108 тыс. кв. км, сумма сделки — 6,5–6,2 млрд рублей.
- ЗУ на Кутузовском проспекте: общая площадь — 78 тыс. кв. км, сумма сделки — 4,5–4,8 млрд рублей.

Тенденции и прогнозы



В 2024 году темпы роста вложений в недвижимость снизятся из-за давления на рынок высокого уровня ключевой ставки в первой половине года. Однако годовой объем инвестиций будет сопоставим с предыдущими историческими максимумами 2021–2022 годов и составит от 400 до 450 млрд рублей.

Российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость складывается из нейтрального краткосрочного взгляда (на 5–6 месяцев) и позитивного долгосрочного. Ожидаемое снижение процентной ставки с конца второго квартала 2024 года поддержит российский рынок инвестиций в недвижимость.

Недвижимость как «защитный» актив

Недвижимость по-прежнему является надежным «защитным» активом, а инвесторы рассматривают вложения в нее как способ сохранить и приумножить капитал. При этом структура и специфика транзакций в каждом из сегментов активно трансформируются в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

Несмотря на кризисные явления, деловая активность в России растет. Всем компаниям нужны офисы, шоурумы, торговые, производственные и складские площади. Большая востребованность и ограниченный объем предложения в данных секторах коммерческой недвижимости повышают спрос. Это отражается и на росте инвестиций в коммерческую недвижимость.

С учетом высоких инфляционных ожиданий коммерческая недвижимость является одним из самых привлекательных инструментов не только для сохранения капитала, но и для его роста. Это подтверждается рекордными объемами инвестиций в коммерческую недвижимость на протяжении 2020–2023 годов.

Потенциал инвестиций в коммерческую недвижимость в России огромен. Страна все еще сильно отстает от развитых стран по показателям обеспеченности населения площадями коммерческой недвижимости, поэтому отрасль открыта для инвестирования.

2.3.2 Краткий обзор рынка торгово-офисной недвижимости г. Ханты-Мансийск

Город Ханты-Мансийск, как административный центр ХМАО-Югры, был проанализирован исходя из местоположения экспонируемых предложений относительно районов города.

Наибольшее количество предложений представлено в Центральном районе, где цены на недвижимость колеблются от минимального значения 45 593 руб./м², до максимального - 205 094 руб./м². Такой диапазон объясняется неоднородностью расположения экспонируемых лотов относительно красной линии, уровнем и классом отделки, типом объектов, типом площадей (основные, вспомогательные и пр.), этажом расположения а также удаленностью от главных артерий города: ул. Энгельса, ул. Мира, ул. Чехова, где располагаются основные коммерческие объекты Центрального района.

В зависимости от целевой аудитории магазина, определяется его расположение относительно районов города. Например, магазин «Перекресток» размещает свои торговые точки в районе с достаточным количеством населения или в районе активной деятельности, где уровень дохода потенциальных клиентов равен среднему или превышает его. Что объясняет расположение супермаркетов «Перекресток» в торговых центрах «Небо» и «Сатурн».

Равные доли в объеме рынка торгово-развлекательных площадей г. Ханты-Мансийска занимают Гидронамыв, Нагорный и Центральный районы – по 21%.

Максимальное изменение средневзвешенной цены наблюдается в Нагорном районе – 67%, где максимальная цена квадратного метра во II квартале 2020 г. составила 175 000 руб./м².

Средняя стоимость вакантных площадей Центрального района во I квартале 2024 также увеличилась на 29%.

В обоих случаях рост средних удельных показателей связан с увеличением экспонируемого объема и включением в торговый оборот объектов недвижимости с более качественными характеристиками.

Центральный район г. Ханты-Мансийска является лидером как по объему вакантных площадей, на его долю приходится 29% от общего объема экспонируемого предложения торгово-офисных объектов города, так и по удельному показателю стоимости, который на дату оценки составил 119 385 руб./м². Центральный район является самым дорогим районом города, наименование района говорит само за себя: центр города, развитая инфраструктура, удобная логистика - все составляющие для благополучного района.

На рынке коммерческой недвижимости не всегда действует коэффициент торможения роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения его общей площади. При малом экспонируемом объеме предложений объектов определенной площади, пользующихся спросом, ликвидность таких объектов возрастает, что влияет на формирование их стоимости. Кроме того, на формирование стоимости объектов так же влияют следующие параметры:

- месторасположение;
- общее состояние объекта, включая качество ремонтных работ;



- конструктивные особенности помещений;
- наличие парковочных мест;
- инфраструктура

Так же существует такое понятие как «цена покупателя» — это цена, по которой инвестор согласен купить недвижимость, даже если ее стоимость превышает рыночную. Как правило это касается объектов, которые можно использовать для размещения торговых сетей FMCG, в том числе продуктового ритейла. На сегодняшний момент FMCG ритейлеры ориентированы на открытие небольших розничных магазинов в street retail.

2.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Понятие «наилучшее эффективное использование», применяемое в настоящем отчете, подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполнен путем проверки соответствия вариантов использования следующим критериям:

- законодательная разрешенность (рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством);
- физическая осуществимость (рассмотрение физически реальных в данном окружении способов использования);
- финансовая осуществимость (рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законодательством использование будет давать приемлемый доход собственнику);
- максимальная эффективность (рассмотрение того, какой из финансово осуществимых способов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость).

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы оцениваемым объектом. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНИП и т.д. Необходимо так же учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся после второго этапа функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНИП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.



- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV)>0.

Следующим этапом является отбор финансово осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

- На последнем этапе осуществляется выбор функций, обладающих максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

Анализ наиболее эффективного использования базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Основываясь на анализе НЭИ объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование его в качестве торговой недвижимости.

2.5 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

– недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

– движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку объекты оценки, относятся к недвижимому имуществу – здания.

2. По функциональному назначению недвижимости можно выделить следующие сегменты рынка:

Таблица 2-2. Классификация недвижимости торгово-офисного назначения и сходные типы объектов

Функциональное назначение объекта	Характеристика
Офисно-торговые объекты свободного назначения и	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты



Функциональное назначение объекта	Характеристика
сходные типы объектов недвижимости	уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
Высококласная торговая недвижимость	торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д. Городские отели - отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города. Загородные отели - загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д. Специализированные спортивные объекты - специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д. Культурно-развлекательные центры - кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д. Объекты общественного питания специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания. Автоцентры - автоцентры, дилерские центры, автосалоны

1. **Источник информации:* «Справочник оценщика недвижимости – 2018» под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2018г.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под ред. Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства». Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2022г.

По данному признаку оцениваемые объекты относятся к: «Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости (Street Retail)».

Таблица 2-3. Классификация недвижимости торгового назначения

Функциональное назначение объекта	Характеристика
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном



Функциональное назначение объекта	Характеристика
	<p>здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово - развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м. Торговые площади встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p>
Street Retail	<p>"Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти- сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.</p> <p>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты -коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Ханты-Мансийск и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка.</p> <p>В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект ".</p>

**Источник информации:* «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.)

По данному признаку оцениваемые объекты относятся к: **«Street Retail».**

3. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка (Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018» под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и



информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2018г.

4. «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под ред. Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства». Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2022г.

– Активный рынок недвижимости – под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах и другие объекты, пользующиеся большим спросом;

– Неактивный рынок недвижимости - под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Объект оценки, в зависимости от экономической деятельности, относится к активному рынку недвижимости.

4. В зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html*):

- рынок прав преимущественной аренды
- рынок смешанных долговых обязательств
- рынок ипотеки
- собственного капитала
- заемного капитала
- опционов

Объекты оценки, в зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость, относятся к рынку собственного капитала.

5. В зависимости от оборачиваемости объектов (частота сделок) можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf*):

- низкая (уникальные объекты к ним относятся крупные объекты и объекты с уникальными характеристиками)
- средняя (редкие объекты к ним относится недвижимость среднего масштаба)
- высокая (широко распространенные объекты к ним относятся стандартные, распространенные объекты и объекты малого масштаба)

Объект оценки, в зависимости от оборачиваемости, относится к рынку со средней оборачиваемостью.

6. В зависимости от характера полезности недвижимости (способность приносить доход) можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html*):

- доходная недвижимость
- условно доходная недвижимость
- бездоходная недвижимость



Объект оценки, в зависимости от способности приносить доход, относятся к рынку доходной недвижимости.

7. В зависимости от местоположения (Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.) можно выделить следующие сегменты рынка:

- в пределах одного района.
- в пределах населённого пункта.
- за пределами населённого пункта.

Объект оценки, в зависимости от местоположения, относятся к сегменту рынка, расположенного в пределах населенного пункта – г. Ханты-Мансийск.

2.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В соответствии с выводами НЭИ, расчет рыночной ставки стоимости объектов оценки произведен исходя из вида их фактического использования. Для оцениваемых объектов будут подобраны аналоги сопоставимого назначения.

Оценщиком проанализирован рынок продажи и аренды офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов г. Ханты-Мансийск. Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости.

Закрытые базы данных по продаже недвижимости, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Рынок офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов в г. Ханты-Мансийск достаточно развит. Для анализа рынка были подобраны сопоставимые объекты по основным ценообразующим факторам. Подбирались объекты, имеющие сходные с объектом оценки физические характеристики. Таким образом, приняты следующие предложения на продажу и предложения к аренде по объектам офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов назначения.

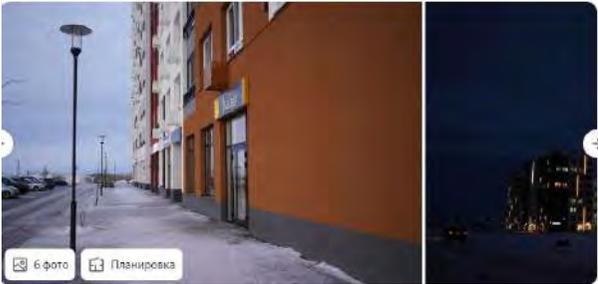
Отбирались объекты-аналоги сопоставимые по площади, местонахождению, классу недвижимости и пр. ценообразующими характеристиками.

В нижеприведенной Таблицах №2-4 – 2-7 приведена выборка предложений купли- продажи по нежилым зданиям и помещениям, размещенные на следующих интернет-ресурсах: <https://khm.etagi.com/>, <https://hmao.cian.ru>, <https://hmao.kupiproday.ru>, <https://realty.ya.ru/hanty-mansiysk>, <https://hmao.move.ru>, <https://xanty-mansijsk.domclick.ru>, <https://www.avito.ru/hanty-mansiysk>.



Таблица 2-4. Выборка предложений купли-продажи по торгово-офисным зданиям и помещениям в г. Ханты-Мансийск

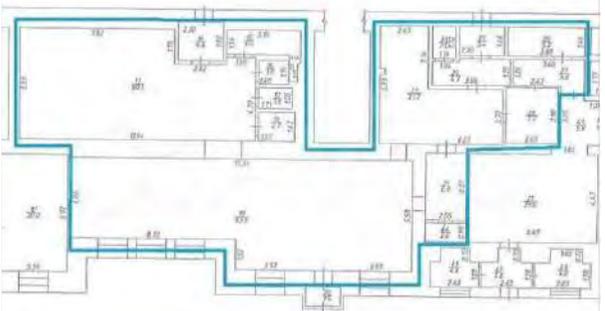
№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местонахождение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
1	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 35	Центр деловой активности	142,5	21 375 000	150 000	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	 <p>Уважаемые жители! Отличное универсальное помещение для арендного или собственного бизнеса в элитном ЖК ВОЗРОЖДЕНИЕ. Рядом находятся магазины Магнит и Красное и белое. -Есть возможность разбить на два помещения. -Панорамные окна. -Парковочные места. -Можно сменить входную площадку. -Идеально подойдет под магазин, аптеку, кафе, офис и многое другое. -Место для вывесок и рекламы. Подробную информацию уточняйте по телефону, также можете писать Viber или WhatsApp. Гарантия юридической защиты и полное сопровождение сделки от одобрения ипотеки до заключения договоров с коммунальными службами. Звоните прямо сейчас! Доп. описание: черновая отделка, также имеются: пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 9967840. https://hmap.cian.ru/sale/commercial/292953897/</p>
2	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, улица Анны Коньковой, 10	Центр деловой активности	84,1	14 500 000	172 414	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Арт. 61956707 К покупке предлагается коммерческое помещение, находящееся в долгосрочной аренде. Достаточная ежемесячная выручка, не требующая никаких вложений - самое главное для людей не только умеющих найти выгоду, но и приумножить ее. Огромный трафик, наличие парковки, нахождение в самом сердце быстроразвивающегося района - все это делает данное предложение одним из самых лучших на рынке! звоните, расскажу подробнее. https://realty.ya.ru/offer/8446956756049592858/#location</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местонахождение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
3	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Центр деловой активности	190,8	21 490 000	112 631	требуется капитальный ремонт (в т.ч. "без отделки")	 <p>Предлагаем коммерческую недвижимость в доме ГП-1 общей площадью: 190,8 кв.м. Финский дворик - это современный жилой комплекс квартального типа с уникальным благоустройством и вниманием к деталям. Мы позаботились о том, чтобы внутри нового квартала на Набережной было все, что необходимо для комфортной жизни, приятного отдыха и даже продуктивной работы. Жилой комплекс расположен на берегу реки Иртыш в районе с развитой инфраструктурой. Это спокойное и уютное место с удобной транспортной развязкой, которая позволяет быстро добраться в любую точку города. Гармоничный вид на реку и детали, продуманные с заботой о жильцах, обеспечивают удобство и комфорт. На первых этажах жилого комплекса спроектированы коммерческие помещения, в которых будут располагаться необходимые для полноценной жизни жителей сервисы. Мы отнеслись с заботой к каждой детали и постарались сделать так, чтобы каждый элемент в ЖК «Финский дворик» радовал в любое время года.</p> <p>https://realty.ya.ru/offer/4696595876958573595/</p>
4	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, ул. Георгия величко, 13	Центр деловой активности	746	153 000 000	205 094	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Хотите стать владельцем просторного коммерческого помещения в центре города? Тогда это объявление для вас!</p> <p>Продаётся коммерческое помещение с готовыми арендаторами Магнит и Магнит Аптека на первом этаже 15-этажного дома площадью 746 квадратных метров.</p> <p>Здесь вы найдете все необходимые условия для комфортной работы и успешного развития своего бизнеса. Отдельный вход с улицы обеспечивает простой доступ как для сотрудников, так и для клиентов.</p> <p>Хорошая транспортная доступность и высокий пешеходный трафик делают данное место идеальным для размещения любого вида торговой точки. Рядом расположены крупные торговые центры, офисные здания и жилые комплексы, что позволит вам привлечь максимальное количество посетителей.</p> <p>Современный ремонт позволяет сразу приступить к работе, не тратя время и средства на его</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местонахождение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
									<p>обновление. Вы сможете сосредоточиться на вашем бизнесе и обеспечить высокий уровень обслуживания вашим клиентам. Не упустите уникальную возможность стать владельцем такого замечательного помещения! Звоните нам прямо сейчас и заказывайте просмотр объекта. Продажа магазина на 1 этаже 15-этажного дома площадью 746 кв.м. - ваш шанс начать новый этап в развитии вашего бизнеса! Звоните по телефону и узнавайте подробности! https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_746_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_ul_georgiya_velichko_13_6922072842/</p>
5	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Центр деловой активности	218,3	26 315 411	120 547	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	 <p>Представляем Вашему вниманию коммерческие помещения в современном жилом комплексе, где основное внимание уделено качеству строительства. Преимущества данных коммерческих помещений: - высокие потолки (3.4 метров) - большая парковочная зона - безбарьерный вход с витражными входными группами - вентиляция - улучшенная черновая отделка - большой выбор планировочных решений разной квадратуры - густонаселенность микрорайона, хороший трафик https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2183_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_samarovskaya_ul_10_6898385379/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местонахождение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
6	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Центр деловой активности	109,6	12 500 000	114 051	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>ПРОДАМ отличное офисное помещение с ремонтом, с арендаторами. Помещение сдано в долгосрочную аренду. Удачная планировка кабинетного типа, при входе тамбур и ресепшен, есть подсобное помещение, сан узел. Помещение светлое и просторное, находится на первом этаже 12-ти этажного дома. Главный выход расположен при выезде из двора высотных 4-х подъездных домов Ямская 10 и 12. По соседству горнолыжная база, аквапарк, ледовый дворец, хоккейная арена «Югра», крупные продуктовые магазины Монетка и Магнит, парикмахерская, детская студия творчества. Удачное место расположение. Торг возможен. Номер в базе: 4863294. Район: Гидронамыв. https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploshchady_1096_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_gidronamiv_mkr-n_yujnyy_yamskaya_ul_12_6921256788/</p>
7	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	Центр деловой активности	82,7	9 900 000	119 710	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Уважаемые клиенты! В южной части города продается коммерческое помещение свободной планировки. В настоящее время помещение сдано в долгосрочную аренду. Помещение на первом этаже, площадью 82,7 кв. м, индивидуальная входная группа. Помещение теплое, просторное, светлое. В помещении проведена пожарная сигнализация, выполнен хороший косметический ремонт, водоснабжение, теплоснабжение и электроснабжение центральные. Находится в жилом микрорайоне, в шаговой доступности остановка общественного</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местонахождение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
									<p>транспорта. Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла Номер в базе: 10563315 . Район: Гидронамыв. https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_827_kv_m_hanty-mansiysk_ledovaya_ul_9_6918631791/</p>
8	встроенное помещение	основная	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Центр деловой активности	70,2	9 636 986	137 279	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Дорогие жители и гости г. Ханты-Мансийска. Если вы мечтаете купить свое нежилое помещение и открыть свой бизнес или вложить как инвестицию, тогда это предложение Вас заинтересует. Торгово-офисные нежилые помещения СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, площадью 49 кв. м в новом жилом доме. О доме: многоквартирный монолитный дом расположен в северной части города, состоит из 8 этажей, 2018г. постройки. Дом расположен на одной из центральных улиц города Ханты-Мансийска на улице Свердлова, что обеспечит высокий пешеходный и автомобильный трафик. О помещении: площадь помещения 49 кв. м., свободной планировки, вход с центральной стороны дома, первый этаж с окнами, высокие потолки. В помещение подведены коммуникации: горячая, холодная вода, разводка электроэнергии 220В, отопление, помещение с ремонтом. В данный момент помещение используется под собственный пункт выдачи компанией «OZON» Помещение приносит чистой прибылью от 50 до 70 тыс. руб., с учетом всех вычетов</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местонахождение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
									(коммунальные услуги, зарплата персонала и т.д.). В шаговой доступности вся инфраструктура: средняя Общеобразовательная школа №1 и №5, Окружная клиническая больница, природный парк «Самаровский Чугас», парк им. «Бориса Лосева», КТЦ «Югра - Классик», ТРЦ «Лангал», КДМ «Октябрь», Музей Природы и Человека, киноцентр «Югорский кинопрокат», Шахматная Академия, Дом-музей Игошева, ЮГУ, Ханты-Мансийский технологического-педагогического колледж, магазин «Монетка», аптеки, студия красоты и многое другое. Помещение без обременений, продается как за наличный расчет, так и с использованием кредитных средств банков. ТОРГ уместен. https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/
9	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Центр деловой активности	317	40 500 000	127 760	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Продаётся нежилое помещение площадью 317 кв.м. Арендаторы ресторан Subway и КС OZON. Одно помещение пока свободно.</p> <p>Центр города. В шаговой доступности: школа №3, Центральная площадь, Парк им."Бориса Лосева", ТЦ "Небо", банки, детский сад «Солнышко», «Долина семи ручьев», магазины, аптеки и многое другое.</p> <p>Рассмотрю обмен на недвижимость 2-3 комнатную квартиру в г. Тюмень с доплатой.</p> <p>Рассмотрю обмен на дом (100-160 кв.м.) в г. Севастополь (можно за городом) или пгт. Черноморское с доплатой.</p> <p>Продаётся в связи с переездом в другой регион. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_317_m_3897636771</p>

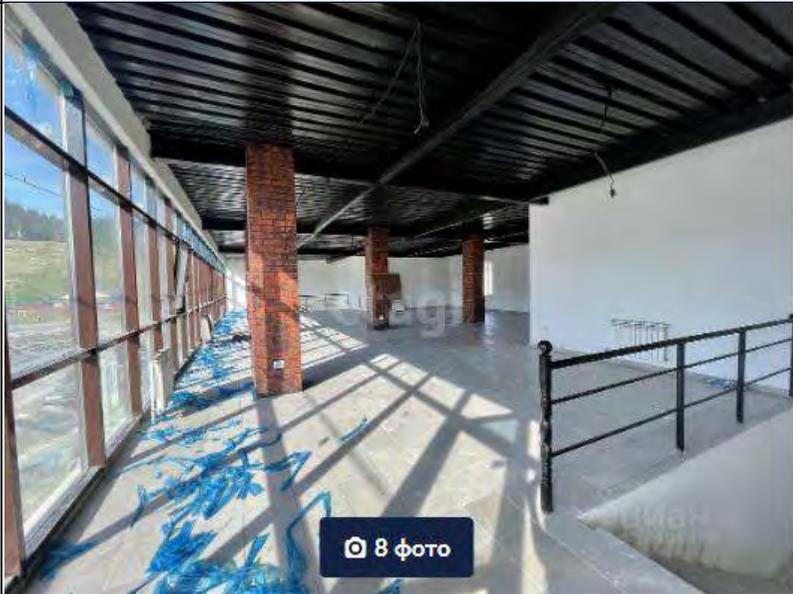
№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местонахождение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
10	ОСО с ЗУ	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3	Прочие	255,4	28 204 104	110 431	типовой ремонт (отделка "стандарт")	 <p>Магазин, общая площадь 255,4 кв. м, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание, количество этажей: 2, общая площадь 200 кв. м; 2. Нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 55,4 кв. м. <p>Земельный участок, площадь 600 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома.</p> <p>Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Новая, д. 34, участок № 3.</p> <p>Не откладывайте, позвоните прямо сейчас и узнайте размер дополнительной скидки актуальной сегодня!</p> <p>Всю интересующую информацию вы получите, позвонив нам по телефону, написав письмо, или отправив сообщение воспользовавшись формой обратной связи сайта. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_255.4_m_3887486586</p>
11	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Центр деловой активности	70	9 000 000	128 571	типовой ремонт (отделка "стандарт")	 <p>Посмотреть 5 фото</p> <p>Коммерческое помещение свободного назначения в жилом доме по улице Сирина. Район Энгельса/Объездной. Дом 2013 года постройки. Вход в помещение со двора. Прямо рядом</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местонахождение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)	
									соседние помещения заняты сетевыми федеральными арендаторами: Красное Белое, Монетка, аптека, Wildberries, OZON. Возможна продажа с действующим бизнесом по продаже пенных напитков. Потенциал сдачи в долгосрочную аренду примерно 70-100 т. р./месяц. Потому-что район плотно заселен, очень активный трафик автомобилей и пешеходов. https://khn.etagi.com/commerce/10643251/	
12	Минимальное значение						110 431	-	-	
13	Минимальное значение						205 094	-	-	
14	Среднее значение						136 226	-	-	
15	Медиана						127 760	-	-	

Таблица 2-5. Выборка предложений по аренде торгово-офисных зданий и помещений в г. Ханты-Мансийск

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
1	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 82	Прочие	70	50 000	714	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>У вас есть отличная возможность арендовать помещение на первом этаже в самом центре города! Площадь составляет 70 квадратных метров, что значит, что у вас будет много места для размещения вашего магазина, офиса или другого бизнеса. Помещение находится на первом этаже, что делает его легкодоступным для клиентов. Сейчас в помещении сделан стандартный ремонт, что обеспечивает вам возможность начать работу сразу после подписания договора. Вход в помещение выходит на двор, что создает уютную и спокойную атмосферу для вас и ваших клиентов. Благодаря просторным и светлым помещениям вы сможете воплотить в жизнь любые дизайнерские идеи и делать ваш бизнес еще успешнее. Не упустите возможность арендовать это уникальное помещение и начать свой бизнес в самом центре города! Свяжитесь с нами прямо сейчас, чтобы обсудить все детали и условия аренды. Мы</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
									<p>готовы предложить вам выгодные условия и помочь вам в осуществлении ваших бизнес-планов. Не теряйте время, сделайте правильный выбор и арендуйте это замечательное помещение уже сегодня! Вас ждет успех и процветание в новом деловом центре города. Ждем вас в нашем помещении на просмотр и надеемся на продуктивное сотрудничество! Номер объекта: #1/538856/18905 https://hmap.cian.ru/rent/commercial/300690295/</p>
2	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 24	Центр деловой активности	143	84 000	587	типовой ремонт (отделка "стандарт")	 <p>Сдается в аренду коммерческое помещение свободной планировки на первой линии, на первом этаже пятиэтажного жилого дома, в самом центре города. Проходимое место, большой трафик пешеходов. Удобное расположение, подъездные пути. Помещение полностью с хорошим ремонтом, на сегодня сдано в аренду до конца года. Комфортная планировка подходит для организации бизнеса любого формата. Все варианты обсуждаются. Помещение можно разделить, что очень удобно, и сдать разным арендаторам. Рядом с домом очень развитая инфраструктура. В шаговой доступности торговый центр НЕБО, банки, компании - организации, школы, детские сады. Просмотры в любое удобное время. Комфортная планировка подходит для организации бизнеса любого формата. Торг обсуждается! Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 5022511 https://hmap.cian.ru/rent/commercial/300031713/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
3	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Крылова, 10	Центр деловой активности	53	30 000	566	требуется косметический ремонт (в т.ч. "под чистовую отделку")	 <p>8 фото</p> <p>Сдается в аренду отдельно стоящее здание. Идеальное место для торговых площадей, закусочной. Рядом большая новая парковка, горнолыжный комплекс в зимний период времени здесь очень многолюдно. Рядом многоквартирные дома и частный сектор. В помещении витражные стекла от потолка до пола. Два центральных входа со стороны парковки. Есть своя газовая котельная, центральный водопровод, сан.узел, септик 12м3. Выполнен косметический ремонт. По вопросам аренды пишите и звоните! Доп. описание: также имеются: фильтры для воды. Номер в базе: 8015463. https://hmapo.cian.ru/rent/commercial/300415266/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
4	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, 26	Центр деловой активности	500	500 000	1 000	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	 <p>Доп. описание: черновая отделка. Номер в базе: 6361668. https://hmap.cian.ru/rent/commercial/300415243/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
5	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 29	Центр деловой активности	120	100 000	833	требует косметического ремонта (в т.ч. "под чистовую отделку")	 <p>13 фото</p> <p>Отличное предложение для Вашего бизнеса! Просторное светлое помещение в отдельно стоящем здании . Бывшая балетная школа. Здание не в жилой зоне, поэтому здесь можно открыть свое дело, которое будет работать круглосуточно, никому не мешая. Помещение с хорошим ремонтом и прекрасным освещением. Большой светлый зал 106кв.м. с большими окнами плюс 2 кабинета и 2 санузла. Комфортная планировка подходит для банка, либо для организации бизнеса абсолютно любого формата. Также сдается два подвальных помещения с ремонтом 20 м.кв. и 10м.кв. , раньше использовалось под мясной магазин, а значит соблюдены все санитарные условия . Отличное местоположение, своя большая территория, парковка. Все необходимые условия для комфортной работы организации. Доп. описание: обычное состояние, также имеются: приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 8073809. https://hmapo.cian.ru/rent/commercial/300415251/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
6	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Промышленная ул., 5	Прочие	109,3	85 000	778	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Предлагаем в аренду отличный офисный помещение на цокольном этаже с общей площадью 109.30 кв.м. Расположение удобное, транспортная доступность, проходимость, все это делает это помещение идеальным для размещения вашего бизнеса. В данный момент в помещении стандартный ремонт, что позволит вам быстро начать использовать его в своих целях. Офисное помещение имеет удобную планировку, возможность разделения на отдельные кабинеты или зоны, что очень важно для многих компаний. Кроме того, наличие парковки позволит вашим сотрудникам и партнерам всегда иметь возможность удобно припарковаться рядом с помещением. Это также значительно повышает уровень безопасности для автотранспорта. Арендная ставка за данное офисное помещение - одна из самых конкурентных на рынке. Мы предлагаем гибкие условия аренды, с возможностью обсуждения дополнительных услуг или изменений в договоре аренды, чтобы удовлетворить все ваши требования. Если вам нужно качественное офисное помещение по доступной цене, с удобным расположением и возможностью быстрого старта своего бизнеса - это именно то, что вам нужно. Свяжитесь с нами прямо сейчас, чтобы получить дополнительную информацию и организовать просмотр помещения. Мы всегда готовы пойти на встречу вашим требованиям и предоставить вам идеальный вариант для вашего бизнеса. Не упустите шанс арендовать идеальное офисное помещение для вашей компании - звоните нам прямо сейчас! Номер объекта: #1/538844/18905 https://hmap.cian.ru/rent/commercial/299725835/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
7	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пионерская ул., 114	Центр деловой активности	58	46 400	800	требует косметического ремонта (в т.ч. "под чистовую отделку")	 <p>Сдам в аренду торговое, или иного свободного назначения, помещение. Помещение в светлых тонах, площадью 58 кв. м. Расположено в ТД Виктор Маркет 4-й этаж. Помещение с возможностью организации пространства под индивидуальные потребности вашего бизнеса! Помещение расположено на оживленной улице. Для организации показа или уточнения подробностей свяжитесь по телефону. https://hmap.cian.ru/rent/commercial/297241838/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
8	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 65/3	Центр деловой активности	280	420 000	1 500	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	 <p>На длительный срок сдаётся коммерческое помещение свободного назначения площадью 280м2, расположено на 1 этаже жилого комплекса. Помещение без отделки в свободной планировке с возможностью организации пространства под индивидуальные потребности вашего бизнеса! Высокие потолки 3.7м, витринное остекление в пол. Отдельный вход с улицы, запасной выход во двор. Помещение расположено на оживленной улице, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик, соответственно высокий рекламный потенциал. Возможное использование: магазин продукты, медицинский центр, учебный центр, бытовые услуги, аптека, торговля, турагентство, шоу-рум, стоматология, зоомагазин, интернет магазин, фотостудия, spa салон, массажный салон, салон красоты, нотариальная контора, детский клуб, детский магазин, цветы, ателье одежды, коммерция, косметология, йога, услуги. Для организации показа или уточнения подробностей свяжитесь по телефону. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/299446320/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
9	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	Центр деловой активности	146	160 000	1 096	типовой ремонт (отделка "стандарт")	 <p>Сдам помещение свободного назначения на длительный или короткий срок, рассмотрим любые варианты сотрудничества. Можно снять все помещение, можно часть. Звоните прямо сейчас! Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 10497050. https://hmap.cian.ru/rent/commercial/300415299/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
10	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	Центр деловой активности	196,8	160 000	813	типовой ремонт (отделка "стандарт")	 <p>Представляю Вашему вниманию просторное помещение для ведения Вашего бизнеса в центре города, 1-линия, что придает ценности для открытия собственного бизнеса или офиса в этом районе. Удобное расположение парковки. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Помещение возможно использовать под офис, пункты выдачи, магазин, салона красоты, ателье, имеется два входа с ул. Менделеева и со двора. По всем вопросам, пожалуйста, обращайтесь. Торг обсуждаем. Организуем показ, в любое и удобное для Вас время! Доп. описание: современный ремонт, также имеются: охранная сигнализация. Номер в базе: 9142852. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/300415281/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
11	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева 12/1	Центр деловой активности	260	286 000	1 100	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Сдается часть торгово-офисного помещения, от 50 кв.м. расположенная по адресу: ул. Лопарева 12/1 (магазин "ЛУЧ"). Общая площадь -260м2. Центр города, рядом 3-я школа, Югорский Государственный Университет. Первый этаж, отдельный вход, высокая проходимость. Электричество: 50 кВт Входная группа двойная. Два пожарных выхода во двор. 5 окон со стороны главного входа. На всех окнах и дверях высоко качественные металлические жалюзи, 2 промышленных кондиционера, сплит система, 3 стационарных телефона, наличие собственного туалета, собственная щитовая. Помещение оклеено стекловолокнистыми обоями под покраску, на пол уложена плитка. Возможна продажа с торговым оборудованием. Сигнализация и пожарная система. Камеры внутреннего и наружного наблюдения. https://hmap.kupiproday.ru/realty/hantymansiysk_kommercheskaya_torgovoe_pomeschenie_260_m2_54927</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
12	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1	Центр деловой активности	420	420 000	1 000	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Сдается помещение на 5 - 6 этаже ТЦ «Гостиный Двор».</p> <p>ТЦ «Гостиный двор» расположен на центральной площади Ханты-Мансийска, по соседству с парками и административными зданиями. На площади постоянно проходят массовые мероприятия и гуляния. ТЦ «Гостиный Двор» - это многофункциональный комплекс шаговой доступности, предназначенный для удовлетворения повседневных потребностей в товарах и услугах. Особенный упор сделан на товары детской группы и модные бутики одежды.</p> <p>Среднесуточная посещаемость – 7000 чел. GBA – 14 192 кв.м, GLA – 7 900 кв.м</p> <p>Основная аудитория:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Возраст от 20 до 55 лет — Доход – средний, средний+ и высокий — Семьи с детьми, студенты ВУЗов — Сотрудники офисов, муниципальных и правительственных учреждений <p>Арендаторы центра – ведущие федеральные бренды (Gloria Jeans, Elis, Zarina, Kira Plastinina, Летуаль, МагнитКосметик), предприниматели малого и среднего бизнеса из Москвы, Екатеринбурга, Тюмени и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.</p> <p>https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_420_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_ul_engelsa_1_6917113675/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
13	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 3	Центр деловой активности	200	500 000	2 500	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Помещение под офис площадью 200 кв.м, на 1 этаже 5-этажного жилого дома, в самом центре города, предоставляется юридический адрес. Высота потолков: 2.85 м. Офис предоставляется в прямую аренду, срок аренды - свыше года, с предоплатой за 1 месяц, также возможны арендные каникулы. Минимальный срок аренды 36 мес. Офис оснащен телефонными линиями в количестве 5 шт., можно увеличить количество телефонных линий, выбрать оператора телеком-услуг.. Офис со стандартной отделкой, комнат в аренду - 3, внутри открытая планировка, на полу плитка, тип окон - витринные, окна выходят во двор и на улицу, одна мокрая точка, общая площадь здания 200 м2, здание построено в 2008 году, здание полностью функционирует, доступ в здание свободный, доступ в здание круглосуточный. Отдельный вход в офис с улицы, в офисе местное кондиционирование, вентиляция офиса - естественная, центральное отопление, порошковая система пожаротушения. Инфраструктура: отделение банка, ресторан, салон красоты, супермаркет, торговая зона, центральная рецепция. Парковка автомобилей - наземная, парковка на 49 машиномест, парковка предоставляется бесплатно.</p> <p>https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_200_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_ul_engelsa_3_6923462432/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
14	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Центр деловой активности	112,6	157 640	1 400	требуется капитальный ремонт (в т.ч. "без отделки")	 <p>Сдам в долгосрочную аренду помещение свободного назначения 112,6м2 расположенное на первом этаже 17 этажного жилого дома в быстро развивающемся микрорайоне . Помещение светлое с окнами , высота потолков 2,8м , мощность 15кВт , все коммуникации центральные , горячая вода боллер. На первом этаже расположен магазин федеральной сети Магнит . Большой автомобильный и пешеходный трафик. https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1126_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_ul_georgiya_velichko_13_6919466696/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
15	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 6	Окраины городов	96	48 000	500	типовой ремонт (отделка "стандарт")	 <p>Дорогие предприниматели нашего города Ханты-Мансийска, для Вас есть отличное предложение!</p> <p>НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</p> <p>О доме: многоквартирный кирпичный дом ул. Дунина-Горкавича от застройщика Фонда Жилище, расположено в северной части города, состоит из 6 этажей, 2006г. постройки. Дом расположен на первой линии от дороги, наземная парковка возле дома. О помещении: площадь помещения 96 кв. м., свободной планировки, торговый зал, санузел, помещение для персонала, отдельный вход с лицевой стороны дома, этаж цоколь, отдельная входная группа, высокие потолки, двухкамерные стеклопакеты. В помещении подведены коммуникации: горячая, холодная вода, канализация, разводка электроэнергии на три фазы 25 кВт, отопление, пожарная и охранная сигнализация, помещение с ремонтом.</p> <p>Помещение в данный момент используется как магазин, можно использовать под офис, склад, медицинский кабинет, учебный центр, бытовые услуги, аптека, торговля, турагенство, шоу-рум, стоматология и многое другое.</p> <p>Стоимость 500 руб. за кв. м., коммунальные услуги оплачиваются отдельно.</p> <p>В шаговой доступности вся инфраструктура: аптека, парикмахерская, детские площадки, средняя Общеобразовательная школа 7, детский сад, рынок Солнечный и Лукошко, продовольственные и продуктовые магазины, остановка общественного транспорта.</p> <p>https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_96_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_ul_dunina-gorkavicha_6_6921117886/</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
16	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, 30	Центр деловой активности	216	259 200	1 200	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Сдаются помещения в аренду на втором этаже офисного здания. Кабинеты площадью от 12-30 кв. Метров Санузел общий на этаже, предоплата за месяц При аренде всего этажа цена договорная https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_216_m_3961994145</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
17	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1	Центр деловой активности	166	232 400	1 400	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Торговое помещение на 1-м этаже ТЦ "Гостиный Двор" с отдельной входной группой.</p> <p>Торговый центр расположен на центральной площади Ханты-Мансийска, по соседству с парками и административными зданиями. На площади постоянно проходят массовые мероприятия и гуляния. ТЦ «Гостиный Двор» - это многофункциональный комплекс шаговой доступности, предназначенный для удовлетворения повседневных потребностей в товарах и услугах. Особенный упор сделан на товары детской группы и модные бутики одежды.</p> <p>Среднесуточная посещаемость – 7000 чел.</p> <p>GBA – 14 192 кв.м, GLA – 7 900 кв.м</p> <p>Основная аудитория:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Возраст от 20 до 55 лет — Доход – средний, средний+ и высокий — Семьи с детьми, студенты ВУЗов — Сотрудники офисов, муниципальных и правительственных учреждений <p>Арендаторы центра – ведущие федеральные бренды (Gloria Jeans, Elis, Zarina, Kira Plastinina, Летуаль, МагнитКосметик), предприниматели малого и среднего бизнеса из Москвы, Екатеринбурга, Тюмени и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
									Управляющая компания «А2» владеет и управляет коммерческой недвижимостью в УРФО. Мы готовы предложить вам различные форматы помещений в Торговых центрах, Бизнес-центрах и Street Retail, общим объемом более 180 000 кв.м. Вы можете оставить свои заявки по телефону или в сообщениях. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_166_m_2283022495
18	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Промышленная ул., 2	Центр деловой активности	170	204 000	1 200	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Сдается в аренду на длительный срок помещение площадью 170 кв.м в одноэтажном отдельно стоящем здании по ул. Промышленная 2 (в здании находятся два сетевых магазина) Возможна аренда частично https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_2724108572</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
19	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	Центр деловой активности	134,3	201 450	1 500	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	 <p>Сдаётся помещение с торговым и складским оборудованием. Хорошие подъездные пути и парковка. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134.3_m_3519242727</p>

№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
20	встроенное помещение	основная	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 77	Центр деловой активности	83	124 500	1 500	требует косметического ремонта (в т.ч. "под чистовую отделку")	 <p>Предлагается в аренду помещение свободного назначения, общей площадью 83 кв.м. Идеально подходит для размещения офиса, медицинской лаборатории, пункта выдачи заказа, косметологии, образовательного учреждения или торговых площадей.</p> <p>Располагается в центре города, на 1 этаже здания, имеет отдельный вход и большое количество естественного освещения.</p> <p>Есть возможность организовать хорошую вывеску на фасаде здания. Помещение хорошо просматривается с ул. Рознина.</p> <p>Локация имеет хороший пешеходный и автомобильный трафик - рядом расположены: остановка транспорта, банки, медицинские учреждения. У здания есть большая и хорошая парковка.</p> <p>Управляющая компания «А2» владеет и управляет коммерческой недвижимостью в УРФО. Мы готовы предложить вам различные форматы помещений в Торговых центрах, Бизнес-центрах и Street Retail, общим объемом более 180 000 кв.м.</p> <p>Вы можете оставить свои заявки по телефону или в сообщениях.</p> <p>https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_1079181239</p>
21	Минимальное значение						566	-	-
22	Максимальное значение						1 500	-	-



№ п/п	Тип объекта	Тип площади	Местоположение	Местонахождение в пределах города	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./мес.	Стоимость аренды 1 руб./кв.м./мес.	Состояние отделки	Источник (тест объявления, фото, ссылка)
23	Среднее значение						869	-	-
24	Медиана						807	-	-



2.7 Основные выводы по анализу рынка

В соответствии с проведенным анализом можно сделать следующие выводы:

- Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное снижение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта, предприятия общественного питания и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 30 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных арендаторов.
- Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (для торгово-офисных объектов), местоположению показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке и без учета скидки на уторгование): минимальное значение цены предложения в месте расположения Объекта оценки составляет на дату оценки 110 431 руб./кв.м., максимальное значение – 205 094 руб./кв.м., среднее значение – 136 992 руб./кв.м., медианное значение – 124 154 руб./кв.м.
- Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (для торгово-офисных объектов), местоположению показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке и без учета скидки на уторгование): минимальное значение цены предложения по аренде в месте расположения Объекта оценки для объектов площадью до 400 кв.м. составляет на дату оценки 566 руб./кв.м./мес, максимальное значение – 1500 руб./кв.м./мес, среднее значение – 869 руб./кв.м./мес, медианное значение – 807 руб./кв.м./мес.

Таблица 2-6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже торговой недвижимости в районе расположения объекта оценки

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки	04.04.2024	14.04.2024	19.03.2024	14.04.2024	14.04.2024	30.03.2024	11.04.2024
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Офисное	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Близость к остановкам общественного транспорта	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладыя" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Площадь, кв.м.	70,00	218,3	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Тип объекта	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Тип площади	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Цена предложения, руб.	9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Среднее значение, руб.	122 621						
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./кв.м.	9 233						
Коэффициент вариации (v), %	7,53%						

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Источник информации	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/292953897/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsy_a_psn_ploshchadyu_2183_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_samarovskaya_ul_10_6898385379/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsy_a_ofis_ploshchadyu_1096_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_gidronamyv_mkr-n_yujnyu_yamskaya_ul_12_6921256788/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsy_a_psn_ploshchadyu_827_kv_m_hanty-mansiysk_ledovaya_ul_9_6918631791/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsy_a_psn_ploshchadyu_49_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_317_m_3897636771	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_255.4_m_3887486586

Таблица 2-7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений к аренде торгово-офисной недвижимости в районе расположения объекта оценки

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)						
Условия аренды	Условия аренды типичные						
Дата сделки (предложения)	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к аренде	Цена предложения к продаже					
Функциональное назначение	Торговое						
Класс объектов	Стрит-Ритэйл	Стрит-Ритэйл	Стрит-Ритэйл	Стрит-Ритэйл	Торговые центры и помещения в них	Стрит-Ритэйл	Стрит-Ритэйл

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 65/3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева 12/1	Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 77
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Близость к остановкам общественного транспорта	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	"ЖК Ладья" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	"Главпочтамп" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)
Пешеходный трафик	высокий	средний	высокий	средний	высокий	средний	высокий
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Площадь, кв.м.	280,00	146	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	требует капитального	типовой ремонт (отделка "стандарт")	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	требует капитального	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	требует косметического ремонта (в т.ч.



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
	ремонта (в т.ч. "без отделки")			ремонта (в т.ч. "без отделки")			"под чистовую отделку")
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены
Цена предложения, руб./кв.м./мес.	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Цена предложения, руб./кв.м./год	420 000	160 000	286 000	157 640	232 400	201 450	124 500
Среднее значение, руб./кв.м./мес.	1 357						
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./кв.м./мес.	182						
Коэффициент вариации (v), %	13,43%						
Источник информации	https://hmap.cian.ru/rent/commercial/299446320/	https://hmap.cian.ru/rent/commercial/300415299/	https://www.cian.ru/rent/commercial/282871533/	https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1126_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_ul_georgiya_velichko_13_6919466696/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_166_m_2283022495	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134.3_m_3519242727	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_1079181239



Таким образом, цена предложения торговой недвижимости и сходного типа объектов в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах: 110 431 – 150 000 руб./кв.м. Среднее значение представленного интервала составило 125 683 руб./кв. м. (до внесения корректировок).

Цена предложения в аренду торговой недвижимости и сходного типа объектов в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах: 1096 – 1500 руб./кв.м./месяц. Среднее значение представленного интервала составило 1357 руб./кв. м./месяц (до внесения корректировок).

Анализ достаточности объема исследования

С использованием имеющейся совокупности данных предложений к продаже и аренде объектов недвижимости можно объективно рассчитать рыночную стоимость объектов оценки. Данная информация считается достаточной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Используемая информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объектов-аналогов.

2.8 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Сегмент рынка – офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Выбор элементов сравнения произведен в соответствии с положениями п. 22е, ФСО №7. Наиболее существенное влияние на формирование стоимости оказывают:

- 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;
- Локальные характеристики местоположения (местонахождение в пределах города, расположение относительно красной линии, близость к остановкам общественного транспорта, расстояние до метро, пешеходный трафик, тип парковки, доступ к объекту);
- Физические характеристики объекта (общая площадь (фактор масштаба), тип объекта, тип площади, этаж расположения, наличие отдельного входа, класс качества, физическое состояние объекта, состояние отделки, функциональное назначение объекта);
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.) в соответствии с проведенным анализом ценообразующих факторов по степени их влияния на цены торговых объектов определены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости.

Таблица 2-8. Ценообразующие факторы. Торговые площади, объекты стрит-ритейл

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,29
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Расположение относительно красной линии	0,08
Физическое состояние здания	0,06



Наименование фактора	Вес фактора
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Наличие отдельного входа	0,06
Состояние отделки	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
Тип объекта (строенное помещение или отдельно стоящее здание)	0,04
Материал стен	0,04
Возможность парковки	0,04
Площадь земельного участка относящегося к объекту	0,04
Отношение аренднопригодной к общей площади	0,03

Таким образом, наиболее значимым ценообразующим фактором для объектов торговой недвижимости является местоположение оцениваемого объекта.

Условия продажи (предложения)

Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, углеводороды, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

Поправка на уторговывание определена на основании **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Таблица 178 «Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов» (Коллективное мнение экспертов – сотрудников банка).

Значения корректировок на уторговывание для объектов офисно-торговой недвижимости

Таблица 2-9

АКТИВНЫЙ РЫНОК			
Скидка на торг	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
Стрит-ритейл	8,3%	7,6%	8,9%
Арендные ставки объектов			
Стрит-ритейл	8,4%	7,8%	9,6%
Скидка на торг	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
Стрит-ритейл	9,3%	5,0%	13,6%
Арендные ставки объектов			
Стрит-ритейл	8,4%	4,6%	12,3%

Условия финансирования

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (использование кредитных средств) и в случае разных форм оплаты, например, наличными или безналичными деньгами, вексельные схемы расчетов.

Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Изменение цен на недвижимость связано с ликвидностью данных объектов.



Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Типичный срок экспозиции определен на основании раздела Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 года), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>.

Характеристика местоположения объекта

Фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является, так называемое экономическое местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов,

В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами. Основная информация о типовых зонах в пределах города приведена в **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 2-10

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	№ зоны	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена / арендная ставка</i>				
Исторический центр города	I	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	II	0,88	0,85	0,9
Прочие	III	0,71	0,68	0,74
Окраины городов	IV	0,62	0,56	0,67

Матрицы коэффициентов

Таблица 2-11

Цены		аналог			
		I	II	III	IV
объект оценки	I	1,00	1,14	1,41	1,62
	II	0,88	1,00	1,24	1,42
	III	0,71	0,81	1,00	1,15
	IV	0,62	0,7	0,87	1,00

Общая площадь (фактор масштаба). Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г. Уравнение зависимости удельной цены от площади объекта недвижимости офисно-торгового назначения в г. Ханты-Мансийск имеет вид (рис. 42, стр. 87):

$$y = 1,349x^{-0,093}$$

Формула 2-1

где y – удельный показатель,

x – площадь, кв. м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Города с населением менее 500 тыс. человек

Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, доверительный интервал

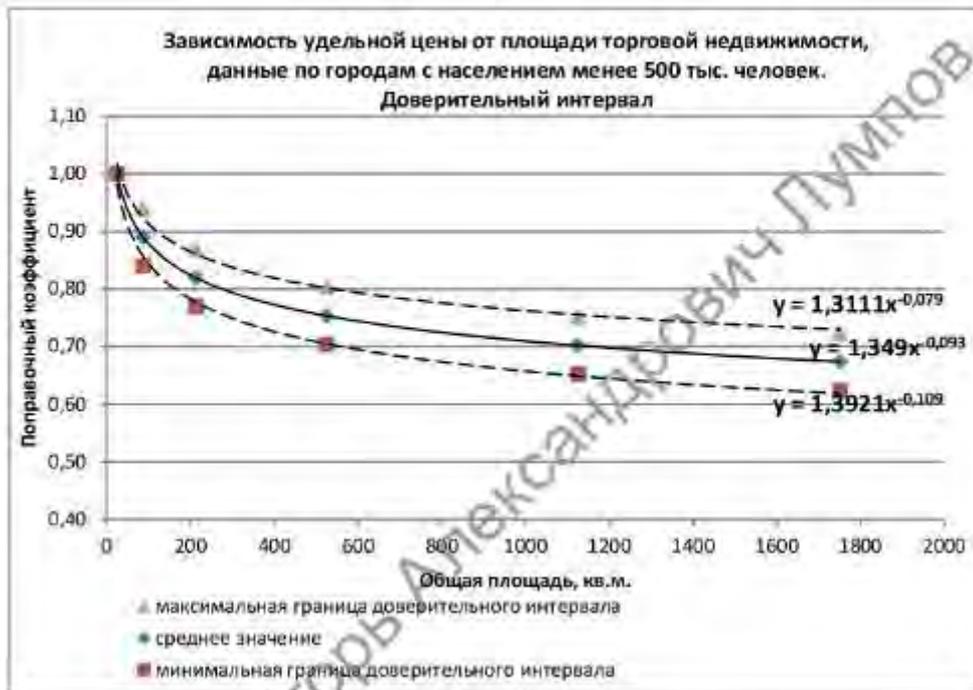


Рис. 38.

Прочие факторы, влияющие на цены продажи сопоставимых объектов недвижимости.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.:

Корректирующие коэффициенты к ценам продажи торговой недвижимости (стрит-ритэйл)

Таблица 2-12

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Расположение относительно "красной линии"			
удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,91	0,95
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,91	0,93
Близость к остановкам общественного транспорта			



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Города с населением менее 500 тыс. человек

Зависимость удельной цены торгового объекта от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта, доверительный интервал



Рис. 29

Пешеходный график			
удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,79	0,84
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения (ОСН), расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же ОСН, расположенного на улице с высоким трафиком	0,8	0,77	0,83
Тип парковки			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой, к удельной цене такого же объекта со организованной парковкой	0,92	0,88	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки, к удельной цене такого же объекта со организованной парковкой	0,88	0,83	0,93
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой, к удельной арендной ставке такого же объекта с организованной парковкой	0,97	0,95	1,00



Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке такого же объекта с организованной парковкой	0,94	0,91	0,98
Тип объекта			
удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,96	0,94	0,99
Тип площади			
удельная цена			
Отношение удельной цены торговой площади к удельной цене такого же объекта стрит-ритейла	0,9	0,85	0,95
Отношение удельной цены ТЦ к удельной цене такого же объекта стрит-ритейла	0,73	0,67	0,79
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торговой площади к удельной арендной ставке такого же объекта стрит-ритейла	0,89	0,82	0,96
Особые объекты торговой недвижимости			
удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,31	2,64
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,38	2,20	2,56
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений сдаваемых в виде блоков к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71
Доступ к объекту			
удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены / удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,8	0,76	0,84
Этаж расположения			
удельная цена			
Отношение цены объекта на 2 и выше этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,67	0,75
удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта на 2 и выше этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,93	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,69	0,85



Наличие отдельного входа			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,88	0,93
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98
Физическое состояние объекта			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,16	1,28
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67	0,78
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,14	1,26
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67	0,78
Состояние отделки			



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Матрица коэффициентов

Таблица 145. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,30	1,43	1,64
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,77	1,00	1,10	1,26
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,91	1,00	1,15
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,61	0,79	0,87	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 146. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,31	1,43	1,66
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,09	1,26
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,92	1,00	1,16
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,60	0,79	0,86	1,00

Витринное остекление

удельная цена



Отношение удельной цены торгового объекта без витринного остекления, к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,91	0,89	0,92
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без витринного остекления, к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,90	0,88	0,93
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке			
Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) г. Ханты-Мансийск	10,60%	6,30%	14,90%
Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисных объектов, %			
Офисные объекты, г. Ханты-Мансийск	14,40%	10,60%	18,20%
Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет (коллективное мнение сотрудников банков), %			
Офисные объекты (г. Ханты-Мансийск)	12,80%	10,10%	15,50%

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2024 года.

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrael, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,93	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,85	0,77
3	Складские помещения и здания	0,84	0,96	0,91
4	Производственные помещения и здания	0,72	0,92	0,83

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..



Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,13	0,37	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,04	0,45	0,23
3	Складские помещения и здания	0,15	0,28	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,35	0,20

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.



Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,23

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).



Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	9	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	14	7	5	6	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	16	10	7	8	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	7	9	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	7	10
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	5	6	9
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	19	13	11	12	15
8	Нефтебазы	18	36	26	23	23	31
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	10	10	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	4	15	9	8	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	23	14	12	14	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	27	17	15	17	20
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	9	11
14	Кommunально-бытовые здания и помещения	6	17	11	10	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	10	10	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	13	8	8	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	8	8	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10	9	10	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	6	6	8
20	Базы отдыха, санатории	7	15	11	10	11	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9	9	10	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6	6	6	8

Примечание:

**Примечание:**

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

3 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Методология процесса оценки. подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

Затратный подход (*cost approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные



свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход (*salescomparison approach*) – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Принцип ожидания - принцип оценивания объекта, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых объектом, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

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.

3.2 Анализ применимости подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

3.3 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов к оценке.

Обоснование выбора используемых подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов к оценке объекта капитального строительства

1. Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества недавних продаж или предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

При подборе объектов-аналогов оценщику необходимо учитывать, как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать объекты-аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объектов оценки.

Оценщиком проанализирован рынок продажи торговых объектов в г. Ханты-Мансийск.

Рынок продажи торговых объектов в г. Ханты-Мансийск является активным, в средствах массовой информации оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект оценки, либо введены обоснованные корректировки на местоположение;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3;
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата не должна превышать 33%;
- объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы должны присутствовать в разделе анализа рынка).

*Сравнительный подход **применяется** для оценки недвижимости, так как есть возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.*

2. Применение доходного подхода для оценки стоимости имущества требует наличия развитого рынка аренды аналогичных объектов или информации о функционировании и доходности аналогичных объектов.

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.



При подборе объектов-аналогов оценщику необходимо учитывать, как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать объекты-аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

Оценщиком проанализирован рынок аренды торговых объектов в г. Ханты-Мансийск.

Рынок аренды торговых объектов в г. Ханты-Мансийск является активным, Оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ставками аренды.

В качестве информации о величине операционных расходов, связанным с объектами оценки, о эффективности использования торговых помещений (недозагрузки), о ставке капитализации, оценщик использовал Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 года), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>

*Доходный подход **применяется** (для части объектов оценки), так как существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.*

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

Оценка рыночной стоимости объектов на основании затратного подхода производится на основании принципа замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему, самостоятельно создать объект равной желанности и полезности.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило воссоздать объект оценки с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

По мнению оценщика, расчет затрат на строительство встроенных нежилых помещений за вычетом накопленного износа затруднительно, в связи с чем результаты, полученные в рамках применения затратного подхода могут существенно исказить итоговую рыночную стоимость объекта.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, встроенному нежилому помещению.

Типичный покупатель встроенного помещения не имеет мотивов и возможностей по самостоятельному строительству отдельного нужного ему помещения в отдельно стоящем здании.

От применения затратного подхода принято решение отказаться поскольку затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, а также тот факт, что затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке, оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода для объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитана в рамках сравнительного и доходного подходов (для части объектов оценки).

Обоснование выбора используемых подходов и методов

в рамках каждого из применяемых подходов к оценке права аренды земельного участка

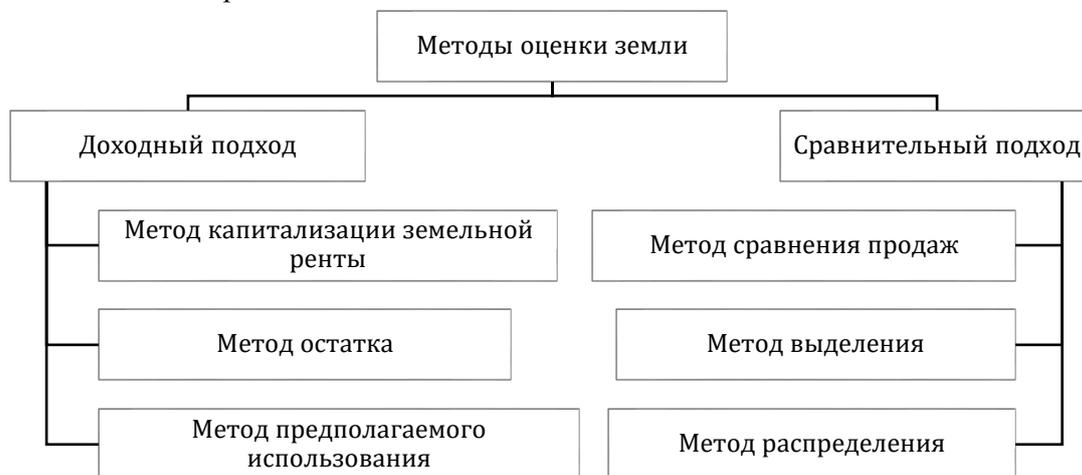
В настоящее время рыночная стоимость права собственности земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.).

В соответствии с «Методическими рекомендациями», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к



оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В соответствии с «Методическими рекомендациями» при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка и метод предполагаемого использования.



Методы оценки земли

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (п.15 ФСО №1).

Согласно п. 16 ФСО №1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В части оценки земли на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Вывод: Для выполнения расчетов методом капитализации земельной ренты необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от оцениваемого земельного участка. На дату оценки, в распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации по предложениям о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемым, отвечающая репрезентативности. В связи с чем Оценщик счел возможным применение метода капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода.

Метод остатка – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;



- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Вывод: метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшения земельного участка соответствуют варианту наиболее эффективного использования. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка, и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

Метод предполагаемого использования – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Учитывая объем и достоверность доступной для использования в рамках того или иного метода рыночной информации, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка, мы пришли к следующим выводам.

Вывод: метод предполагаемого использования в данном случае не может быть применен, поскольку на дату оценки, оценщик не располагал информацией, способной спрогнозировать будущие доходы, которые земельный участок способен приносить в будущем, а также связанные с ним расходы.

Затратный подход - Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 18 ФСО № 1).

Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения,



метод распределения). Однако в рамках настоящего отчета оценке подлежит лишь сам земельный участок, без учета строений на нем.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (п. 12 ФСО № 1).

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

В части оценки земли на сравнительном подходе основаны: метод выделения, метод распределения и метод сравнения продаж.

Метод выделения – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

- При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
 - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
 - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
 - расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
 - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Вывод: В данном случае, оценщику представляется возможным применить метод выделения.

Метод распределения – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;



- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Вывод: В данном случае, оценщику не представляется возможным применить метод распределения, поскольку по данным, доступным оценщику по состоянию на дату оценки, объект аренды не застроен объектами капитального строительства.

Метод сравнения продаж – применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
- при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к данной оценке данное условие выполняется – на рынке представлено достаточное количество предложений сопоставимых объектов с объектом оценки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Вывод: Условием для применения метода сравнения продаж является наличие информации о ценах сделок (предложении) с земельными участками, сопоставимых по своим основным характеристикам с оцениваемым земельным участком. Данное условие не выполняется, в связи с чем не представляется возможным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Вывод: Таким образом, учитывая все особенности сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки, а также учитывая выводы, сделанные оценщиком о применимости методов оценки объекта оценки, для определения рыночной стоимости права собственности земельных участков (долей земельных участков, приходящиеся на оцениваемые нежилые помещения) из состава объекта оценки целесообразно применять метод выделения в рамках сравнительного подхода.

4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор элементов и единиц сравнения
2. Выбор и установление цены объектов-аналогов. Сравнение объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки



сравнительным подходом

- б. Заключение по сравнительному подходу.

1. Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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 (п.22г ФСО №7).

Учитывая тот факт, что удельный показатель рыночной стоимости указывается в расчете на 1 кв.м., в качестве единица сравнения объектов-аналогов Оценщик принял 1 кв.м. площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется арендатором и арендодателем, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие (п. 22е, ФСО №7):

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

После сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения к ценам объектов-аналогов необходимо внести корректировки на различия, существующие между объектами-аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю объект-аналог ему уступает.

Корректировки значений единиц сравнения для объектов-аналогов производятся в следующем порядке:

2. в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (вносятся путем применения указанных корректировок к предыдущему результату);
3. во вторую очередь вносятся корректировки, которые относятся непосредственно к объекту



недвижимости (вносятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка в произвольном порядке).

Для определения величин корректировок в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации применяются количественные и качественные методики.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

2. Выбор и установление цены объектов-аналогов. Сравнение объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения

Согласно п. 22б 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

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов

В качестве аналогов выбирались предложения к продаже коммерческой недвижимости опубликованные в свободном доступе, на публичных сайтах в сети Интернет, либо в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории .

Для оцениваемых зданий подобраны аналоги сопоставимого использования. В результате анализа рынка и поиска аналогов вблизи расположения оцениваемых объектов выявлены предложения по продаже нежилых помещений коммерческого назначения.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе [2.3.2]. настоящего отчета об оценке.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

Отбор объектов-аналогов производится из объектов, расположенных в сопоставимых с объектами оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах города Ханты-Мансийск. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объектов оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

При выборе объектов аналогов исключались объекты с максимальными и / или минимальными ценовые характеристиками.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта оценки.

Выбор, установление цены объектов-аналогов для объектов оценки
Таблица 4-1

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки	04.04.2024	14.04.2024	19.03.2024	14.04.2024	14.04.2024	30.03.2024	11.04.2024
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Офисное	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Близость к остановкам общественного транспорта	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Площадь, кв.м.	70,00	218,3	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Тип объекта	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Тип площади	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Цена предложения, руб.	9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Среднее значение, руб.	122 621						
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./кв.м.	9 233						
Коэффициент вариации (v), %	7,53%						



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Источник информации	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/292953897/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsy_a_psn_ploschadyu_2183_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_samarovskaya_ul_10_6898385379/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsy_a_ofis_ploschadyu_1096_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_gidronamyv_mkr-n_yujnyy_yamskaya_ul_12_6921256788/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsy_a_psn_ploschadyu_827_kvm_hanty-mansiysk_ledovaya_ul_9_6918631791/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsy_a_psn_ploschadyu_49_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_znacheniya_317_m_3897636771	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_255.4_m_3887486586

Сравнение объектов оценки с объектами-аналогами
Таблица 4-2
Объект оценки №1
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:000000:11711

Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладыя" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)

<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	59,03	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Вспомогательные помещения и места общего пользования	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения, руб. /мес.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431

Источник информации	Данные Заказчика	https://khm.etagi.com/commerce/10643251/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2183_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_gidronam_yv_mkr-n_yujnyy_yamskaya_ul_12_6921256788/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1096_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_gidronam_yv_mkr-n_yujnyy_yamskaya_ul_9_6918631791/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_497_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_317_m_3897636771	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_255.4_m_3887486586
---------------------	------------------	---	---	---	---	---	---

Объект оценки №2 Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:000000:11711

Показатель	Объект оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>

Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	53,19	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Вспомогательные помещения и места общего пользования	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")

			ремонта (в т.ч. "без отделки")					
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения, руб./мес.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Источник информации	Данные Заказчика	https://khm.etagi.com/commerce/10643251/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_2183_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_samarovskaya_ul_10_6898385379/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_1096_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_gidronam_yv_mkr-n_yujnyu_yamskaya_ul_12_6921256788/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_827_kv_m_hanty-mansiysk_ledovaya_ul_9_6918631791/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_49_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_317_m_3897636771	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_torgovoe_pomeschenie_255.4_m_3887486586

Объект оценки №3

Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:000000:18105

Показатель	Объект оценки №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности							
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)							
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						
Условия продажи	Условия продажи типичные							
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже						
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>						
Функциональное назначение	Торговое							
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						

Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (152 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	60,54	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Вспомогательные помещения и места общего пользования	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть

Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена предложения, руб./мес.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Источник информации	Данные Заказчика	https://khm.etagi.com/commerce/10643251/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2183_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_samarovskaya_ul_10_6898385379/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1096_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_gidronam_yv_mkr-n_yujnyu_yamskaya_ul_12_6921256788/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_827_kvm_hanty-mansiysk_ledovaya_ul_9_6918631791/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_317_m_3897636771	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_255.4_m_3887486586

Объект оценки №4

Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:000000:6

Показатель	Объект оценки №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности							
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо						
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)							
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо						
Условия продажи	Условия продажи типичные							
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо						
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024

<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Офисное	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Магазин Юбилейный" - Остановка общественного транспорта. (370 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	19,06	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>

Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Вспомогательные помещения и места общего пользования	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения, руб./мес.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Источник информации	Данные Заказчика	https://khm.etagi.com/commerce/10643251/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2183_kv_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_samarovskaya_ul_10_6898385379/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1096_kv_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_gidronam_yv_mkr-n_yujnyy_yamskaya_ul_12_6921256788/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_827_kv_hanty-mansiysk_ledovaya_ul_9_6918631791/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kv_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_317_m_3897636771	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_255.4_m_3887486586

Объект оценки №7
Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507

Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности							
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						

Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Офисное	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом

<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	291,30	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Этаж расположения	подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения, руб. /мес.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Источник информации	Данные Заказчика	https://khm.etagi.com/commerce/10643251/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2183_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_samarovskaya_ul_10_6898385379/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1096_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_gidronam_yv_mkr-n_yujnyu_yamskaya_ul_12_6921256788/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_827_kvm_hanty-mansiysk_ledovaya_ul_9_6918631791/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_317_m_3897636771	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_255.4_m_3887486586

Объект оценки №8
Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509

Показатель	Объект оценки №8	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Офисное	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний

Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Площадь, кв.м.	262,50	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена предложения, руб./мес.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Источник информации	Данные Заказчика	https://khm.etagi.com/commerce/10643251/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2183_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hant	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1096_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hant	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_827_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hant	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hant	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazna	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe

			y- mansiyk_samarovs kaya_ul_10_689838 5379/	y- mansiyk_gidronam yv_mkr- n_yujnyu_yamskaya _ul_12_6921256788 /	mansiysk_ledovaya_ ul_9_6918631791/	y- mansiyk_ul_sverdlo va_26_6917939013/	cheniya_317_m_389 7636771	pomeschenie_255.4_ m_3887486586
--	--	--	--	--	--	---	------------------------------	------------------------------------

Объект оценки №10
Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437

Показатель	Объект оценки №10	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Офисное	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (152 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Площадь, кв.м.	283,40	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Этаж расположения	подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена предложения, руб./мес.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Источник информации	Данные Заказчика	https://khm.etagi.com/commerce/10643251/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2183_kvm_hantymansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_samarovskaya_ul_10_6898385379/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1096_kvm_hantymansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_gidronamyv_mkr-n_yujnyu_yamskaya_ul_12_6921256788/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_827_kvm_hantymansiysk_ledovaya_ul_9_6918631791/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kvm_hantymansiyskiy_ao_hant_y-mansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/	https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_317_m_3897636771	https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_255_4_m_3887486586

Объект оценки №12
Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96

Показатель	Объект оценки №12	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Офисное	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3

Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Магазин Юбилейный" - Остановка общественного транспорта. (370 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	179,40	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные помещения	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком

<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения, руб./мес.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Источник информации	Данные Заказчика	https://khm.etagi.com/commerce/10643251/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2183_kvm_hantymansiyskiy_ao_hantymansiysk_samarovskaya_ul_10_6898385379/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1096_kvm_hantymansiyskiy_ao_hantymansiysk_gidronamyv_mkrn_yujnyy_yamskaya_ul_12_6921256788/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_827_kvm_hantymansiysk_ledovaya_ul_9_6918631791/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kvm_hantymansiyskiy_ao_hantymansiysk_ul_sverdlova_26_6917939013/	https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_317_m_3897636771	https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_torgovoe_pomeschenie_255.4_m_3887486586



В целях настоящей оценки выбрано 7 объектов-аналогов для Объектов оценки, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, не требующие значительных корректировок.

В Таблица 4-2 Оценщиком был проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п.22е ФСО №7).

Так как для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов будут использованы все объекты-аналоги, приведенные в Таблица 4-2, то обоснования использования в расчетах лишь части доступных данных не требуется.

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения для Объектов оценки.

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и объектов оценки не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Таблица 4-3

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000
Объект – аналог №6	Право собственности	1,000
Объект – аналог №7	Право собственности	1,000

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

**Корректировка на условия финансирования**

Таблица 4-4

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	Обычные (денежные средства)	-
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №6	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №7	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи объектов оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,00.

Корректировка на состав условия продажи (предложения)

Таблица 4-5

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	Условия продажи типичные	-
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №6	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №7	Условия продажи типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Одним из возможных расчетов оценщик рассматривает использование метода индексации цены продажи объектов-аналогов с использованием данных Федеральной службы государственной статистики.



Срок экспозиции зависит от того, в какой сегмент рынка попадает объект оценки. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Ликвидность объектов зависит, прежде всего, от величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Продажа коммерческих объектов пользуется высоким спросом.

Типичный срок экспозиции определен на основании Раздела 2.8 настоящего Отчета. Типичный срок экспозиции объектов оценки принят на уровне: 6 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов не выходит за рамки типичного срока экспозиции. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Корректировки на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки

Таблица 4-6

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	01.04.2024	-
Объект – аналог №1	04.04.2024	1,000
Объект – аналог №2	14.04.2024	1,000
Объект – аналог №3	19.03.2024	1,000
Объект – аналог №4	14.04.2024	1,000
Объект – аналог №5	14.04.2024	1,000
Объект – аналог №6	21.03.2024	1,000
Объект – аналог №7	25.03.2024	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

Поправка на уторговывание определена на основании Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №27, 2020 г. ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)". (Таблица 175 «Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке», стр. 249.



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продажи

Таблица 174. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	7,3%	16,2%

Таблица 175. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,3%	4,0%	12,5%

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по арендным ставкам

Таблица 176. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9,3%	5,3%	13,7%

Таблица 177. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,3%	4,0%	12,5%

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставались без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

Так как рынок торговых объектов, расположенных в городе Ханты-Мансийск, является активным, то к расчету принято среднее значение расширенного интервала корректировки на уторгование (торг) цены для городов с населением до 500 тыс.чел. – 8,3% или 0,917.

Корректировка на наличие скидки к ценам предложений

Таблица 4-7

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,917
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,917
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,917
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,917
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,917



Объект – аналог №6	Предложение к продаже	0,917
Объект – аналог №7	Предложение к продаже	0,917

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Объекты оценки и Объекты-аналоги расположены в сопоставимых районах г. Ханты-Мансийск, внесение корректировок на местоположение не требуется.

Таблица 4-8

Объект	Характеристики местоположения	Местонахождение в границах города	Корректировка на местоположение
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17	Центр деловой активности	-
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийск, Самаровская улица, 10	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №3	Ханты-Мансийск, ул. Ямская, 10	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийск, ул. Ледовая, 9	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №5	г. Ханты-Мансийск ул. Свердлова 26	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3	Центр деловой активности	1,000

Расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г. Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Объекты оценки, как и объекты-аналоги расположены вдоль «красной» линии, введение корректировки не требуется.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Таблица 4-9



Объект	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии»
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	на "красной линии"	-
Объект – аналог №1	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №2	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №3	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №4	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №5	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №6	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №7	на первой (красной) линии	1,000

Близость к остановкам общественного транспорта. Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г. Как известно, остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Если мы говорим об объектах коммерческого назначения, то близость к остановкам общественного транспорта - характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами или работниками, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которой располагается остановка общественного транспорта;
- важность и значимость расположения в непосредственной близости от остановки общественного транспорта для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние расположения в непосредственной близости от остановки общественного транспорта на спрос на объекты недвижимости данного типа.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

Таблица 4-10

Объект	Близость к остановкам общественного транспорта	Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта
Объект оценки №1	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	-
Объект – аналог №1	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	1,070
Объект – аналог №2	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	1,160
Объект – аналог №3	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	1,070
Объект – аналог №4	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	0,900



Объект оценки №12	"Магазин Юбилейный" - Остановка общественного транспорта. (370 м.)	-
Объект – аналог №1	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	1,000
Объект – аналог №2	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	1,090
Объект – аналог №3	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	1,000
Объект – аналог №4	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	0,850
Объект – аналог №5	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	0,940
Объект – аналог №6	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	0,850
Объект – аналог №7	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)	1,000

Пешеходный трафик. Стоимость объектов недвижимости торгового и свободного назначения зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах средней и низкой проходимости.

Корректировка на расстояние до метро определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс человек.

Таблица 78. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,79	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,80	0,77	0,83

Значения корректирующих коэффициентов на пешеходный трафик

Корректировка на пешеходный трафик введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на пешеходный трафик

Таблица 4-11

Объект	Пешеходный трафик	Корректировка на Пешеходный трафик
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	Высокий	-
Объект – аналог №1	высокий	1,000
Объект – аналог №2	высокий	1,000
Объект – аналог №3	высокий	1,000
Объект – аналог №4	высокий	1,000
Объект – аналог №5	высокий	1,000
Объект – аналог №6	высокий	1,000
Объект – аналог №7	средний	1,220



Площадь. Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на площадь для коммерческой недвижимости определена на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г. Расчет корректировки произведен с применением Формула 2-1.

Корректировка на площадь

Таблица 4-12

Объект	Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь
Объект оценки №1	59,03	-
Объект – аналог №1	70,0	1,016
Объект – аналог №2	218,3	1,129
Объект – аналог №3	109,6	1,059
Объект – аналог №4	82,7	1,032
Объект – аналог №5	70,2	1,016
Объект – аналог №6	317,0	1,169
Объект – аналог №7	255,4	1,146
Объект оценки №2	53,19	-
Объект – аналог №1	70,0	1,026
Объект – аналог №2	218,3	1,140
Объект – аналог №3	109,6	1,070
Объект – аналог №4	82,7	1,042
Объект – аналог №5	70,2	1,026
Объект – аналог №6	317,0	1,181
Объект – аналог №7	255,4	1,157
Объект оценки №3	60,54	-
Объект – аналог №1	70,0	1,014
Объект – аналог №2	218,3	1,127
Объект – аналог №3	109,6	1,057
Объект – аналог №4	82,7	1,029
Объект – аналог №5	70,2	1,014
Объект – аналог №6	317,0	1,166
Объект – аналог №7	255,4	1,143
Объект оценки №4	19,06	-
Объект – аналог №1	70,0	1,129
Объект – аналог №2	218,3	1,255
Объект – аналог №3	109,6	1,177
Объект – аналог №4	82,7	1,146
Объект – аналог №5	70,2	1,129
Объект – аналог №6	317,0	1,299
Объект – аналог №7	255,4	1,273
Объект оценки №7	291,30	-
Объект – аналог №1	70,0	0,876
Объект – аналог №2	218,3	0,974
Объект – аналог №3	109,6	0,913
Объект – аналог №4	82,7	0,889
Объект – аналог №5	70,2	0,876
Объект – аналог №6	317,0	1,008
Объект – аналог №7	255,4	0,988
Объект оценки №8	262,50	-
Объект – аналог №1	70,0	0,884
Объект – аналог №2	218,3	0,983
Объект – аналог №3	109,6	0,922
Объект – аналог №4	82,7	0,898
Объект – аналог №5	70,2	0,885



Объект – аналог №6	317,0	1,018
Объект – аналог №7	255,4	0,997
Объект оценки №10	283,40	-
Объект – аналог №1	70,0	0,878
Объект – аналог №2	218,3	0,976
Объект – аналог №3	109,6	0,915
Объект – аналог №4	82,7	0,892
Объект – аналог №5	70,2	0,878
Объект – аналог №6	317,0	1,010
Объект – аналог №7	255,4	0,990
Объект оценки №12	179,40	-
Объект – аналог №1	70,0	0,916
Объект – аналог №2	218,3	1,018
Объект – аналог №3	109,6	0,955
Объект – аналог №4	82,7	0,931
Объект – аналог №5	70,2	0,916
Объект – аналог №6	317,0	1,054
Объект – аналог №7	255,4	1,033

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание). Корректировка на тип объекта определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- соотношение основной площади и площадей вспомогательного назначения и мест общего пользования;
- конфигурация помещений;
- проходимость месторасположения площади внутри здания;
- востребованность объекта подобного назначения

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2. «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на тип объекта

Таблица 4-13



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

конкретной ситуации, связанной с эффективным использованием объекта оценки.

Далее рассматривается отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения, к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 96. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,96	0,94	0,99

Корректировка на тип объекта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на тип объекта

Таблица 4-14

Объект	Тип объекта	Корректировка на Тип объекта
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	встроенное помещение	-
Объект – аналог №1	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №2	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №3	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №4	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №5	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №6	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №7	отдельно стоящее с земельным участком	0,910

Этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже.

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

Корректировка на этаж расположения определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:



- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон;
- этажность здания

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 120. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,41
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,21
	цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00

Корректировка на этаж расположения введена на основании вышеприведенной таблицы. Корректировка на этаж расположения для Объектов оценки №1, №2, №3 и №4 не вводилась, так как доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме распределены между дольщиками относительно величины доли приходящейся на основную площадь, без привязки по этажам.

Корректировка на этаж расположения

Таблица 4-15

Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Общая площадь ОКСа, кв.м.	291,3	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	317,0	255,4
Подвал, кв.м.	291,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	317,0	0,0
1 этаж, кв.м.	0,0	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	0,0	55,4
2 этаж и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа								
Подвал	1,000	0	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	0,217
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,783
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)							
Подвал	0,710	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,710	0,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	0,217
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,673
Сумма	0,710	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,710	0,890
Корректировка на этажность	<i>x</i>	0,710	0,710	0,710	0,710	0,710	1,000	0,797
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,71 / 1)$	$= (0,71 / 1)$	$= (0,71 / 1)$	$= (0,71 / 1)$	$= (0,71 / 1)$	$= (0,71 / 0,71)$	$= (0,71 / 0,890)$



Показатель	Объект оценки №8	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Общая площадь ОКСа, кв.м.	262,5	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	317,0	255,4
Подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	317,0	0,0
1 этаж, кв.м.	262,5	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	0,0	55,4
2 этаж и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа								
Подвал	0,000	0	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	0,217
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,783
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)							
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,710	0,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	0,217
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,673
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,710	0,890
Корректировка на этажность	x	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,408	1,123
<i>Формула расчета:</i>		<i>= (1 / 1)</i>	<i>= (1 / 0,71)</i>	<i>= (1 / 0,890)</i>				
Показатель	Объект оценки №10	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Общая площадь ОКСа, кв.м.	283,4	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	317,0	255,4
Подвал, кв.м.	283,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	317,0	0,0
1 этаж, кв.м.	0,0	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	0,0	55,4
2 этаж и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа								
Подвал	1,000	0	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	0,217
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,783
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)							
Подвал	0,710	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,710	0,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	0,217
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,673
Сумма	0,710	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,710	0,890
Корректировка на этажность	x	0,710	0,710	0,710	0,710	0,710	1,000	0,797
<i>Формула расчета:</i>		<i>= (0,71 / 1)</i>	<i>= (0,71 / 0,71)</i>	<i>= (0,71 / 0,890)</i>				
Показатель	Объект оценки №12	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Общая площадь ОКСа, кв.м.	179,4	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	317,0	255,4
Подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	317,0	0,0
1 этаж, кв.м.	179,4	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	0,0	55,4
2 этаж и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа								
Подвал	0,000	0	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	0,217
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,783



Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)							
	Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,710	0,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	0,217
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,673
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,710	0,890
Корректировка на этажность	x	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,408	1,123
Формула расчета:		= (1 / 1)	= (1 / 1)	= (1 / 1)	= (1 / 1)	= (1 / 1)	= (1 / 0,71)	= (1 / 0,890)

Наличие отдельного входа. Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на наличие отдельного входа

Таблица 4-16

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен и удельных арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 126. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход	Аналог	
	отдельный вход есть	Отдельного входа нет
отдельный вход есть	1,00	1,10
отдельного входа нет	0,91	1,00

Корректировка на наличие отдельного входа введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 4-17

Объект	Наличие отдельного входа	Корректировка на наличие отдельного входа
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	есть	-



Объект – аналог №1	есть	1,000
Объект – аналог №2	есть	1,000
Объект – аналог №3	есть	1,000
Объект – аналог №4	есть	1,000
Объект – аналог №5	есть	1,000
Объект – аналог №6	есть	1,000
Объект – аналог №7	есть	1,000

Физическое состояние объекта. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов к инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая (эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Корректировка на физическое состояние объекта определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на физическое состояние объекта

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 140 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Корректировка на физическое состояние объекта не вводилась, так как объекты оценки и объекты-аналоги расположены ОКС в хорошем состоянии.

Состояние отделки. На стоимость объекта недвижимого имущества оказывает также и внутренняя отделка.

Корректировка на состояние отделки определена по данным «Справочник оценщика недвижимости



– 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- площадь;
- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на состояние отделки

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 147. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,32	1,47	1,72
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,11	1,30
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,68	0,90	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,58	0,77	0,85	1,00

Значение корректирующих коэффициентов на состояние отделки определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на состояние отделки

Таблица 4-18

Объект	Состояние отделки	Корректировка на состояние отделки
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	типовой ремонт (отделка "стандарт")	-
Объект – аналог №1	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000
Объект – аналог №2	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	1,310
Объект – аналог №3	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000
Объект – аналог №4	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000
Объект – аналог №5	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000
Объект – аналог №6	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000
Объект – аналог №7	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000

Возможность парковки. Корректировка на возможность парковки определена по данным



«Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит к их большей или меньшей степени изношенности. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность объекта парковочным местом в соответствии с потребностями клиентов или работников.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.6 настоящего Отчета».

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов, в зависимости от возможности парковки

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 91. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,14
	стихийная	0,92	1,00	1,05
	без парковки	0,88	0,95	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на возможность парковки

Таблица 4-19

Объект	Парковка	Корректировка на парковку
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	Организованная	-
Объект – аналог №1	организованная	1,000
Объект – аналог №2	организованная	1,000
Объект – аналог №3	организованная	1,000
Объект – аналог №4	организованная	1,000
Объект – аналог №5	организованная	1,000
Объект – аналог №6	организованная	1,000

Уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Анализ влияния уровня износа на стоимость выполнен на основании: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 года), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих



конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь).

К расчету приняты средние значения интервала, приведенные в **Ошибка! Источник ссылки не найден.** настоящего Отчета».

Таблица 4-20. Корректировка на уровень износа

Объект	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Корректировка на физическое состояние здания
Объект оценки №1, №2, №3, №4, №7, №8, №10, №12	Хорошее современное востребованное рынком	-
Объект – аналог №1	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №3	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №6	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №7	Хорошее современное востребованное рынком	1,000

Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки, введение прочих корректировок не требуется.

Тип Площади (особые объекты торговой недвижимости).

Рынок аренды площадей под размещение терминалов, кофе- аппаратов, банкоматов имеет ряд отличительных особенностей. Как показал анализ данных, размещенных в открытых источниках, арендная плата за такие места зависит от проходимости места, в результате чего арендная плата за такие объекты может ставиться в зависимость от оборота арендатора.

Исследование показало, что площади под размещение терминалов, кофе-аппаратов и т.п. сдаются в аренду по ставке, превышающей удельную величину ставки торговых площадей в том же здании. При этом существует разница в арендных ставках за площади под терминалы (банкоматы) и под торговые (вендинговые) аппараты: за платежные терминалы ставка, как правило, выше.

В ходе анализа в целом установлено, что основной применяемой единицей сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м. При этом следует отметить, что в случае терминалов, вендинговых аппаратов и т.п. единицей сравнения является 1 место (площадь для размещения 1 аппарата).

В настоящем издании приводятся корректирующие коэффициенты, позволяющие производить переход от удельных арендных ставок за основные площади торговых объектов к арендным ставкам за площадн. предназначенные под размещение терминалов/банкоматов и под размещение вендинговых аппаратов.

Кроме того, в данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади. К вспомогательным помещениям обычно относят венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др. Приведенные коэффициенты будут полезны при определении дифференцированных арендных ставок (за основные и за вспомогательные площади) объектов недвижимости, сдаваемых блоками.

Объекты оценки №1, №2, №3 и №4 относятся к вспомогательным помещениям и местам общего пользования, поэтому для данных объектов необходимо внести корректировку на тип площади.

Корректировка вводилась на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр



методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 108. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,31	2,64
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,38	2,20	2,56
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Объект	Функциональное назначение объекта	тип площади	Корректировка на вид использования и функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки №1	Торговое	Вспомогательные помещения и места общего пользования	-
Объект – аналог №1	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №2	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №3	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №4	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №5	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №6	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №7	Торговое	Основная	0,68
Объект оценки №2	Торговое	Вспомогательные помещения и места общего пользования	-
Объект – аналог №1	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №2	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №3	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №4	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №5	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №6	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №7	Торговое	Основная	0,68
Объект оценки №3	Торговое	Вспомогательные помещения и места общего пользования	-
Объект – аналог №1	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №2	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №3	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №4	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №5	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №6	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №7	Торговое	Основная	0,68
Объект оценки №4	Торговое	Вспомогательные помещения и места общего пользования	-
Объект – аналог №1	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №2	Торговое	Основная	0,68



Объект – аналог №3	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №4	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №5	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №6	Торговое	Основная	0,68
Объект – аналог №7	Торговое	Основная	0,68
Объект оценки №7	Торговое	Основная	-
Объект – аналог №1	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №2	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №3	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №4	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №5	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №6	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №7	Торговое	Основная	1,0000
Объект оценки №8	Торговое	Основная	-
Объект – аналог №1	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №2	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №3	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №4	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №5	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №6	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №7	Торговое	Основная	1,0000
Объект оценки №10	Торговое	Основная	-
Объект – аналог №1	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №2	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №3	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №4	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №5	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №6	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №7	Торговое	Основная	1,0000
Объект оценки №12	Торговое	Основная	-
Объект – аналог №1	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №2	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №3	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №4	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №5	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №6	Торговое	Основная	1,0000
Объект – аналог №7	Торговое	Основная	1,0000

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

Формула 4-1

где $P_{ск}$ – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов
Таблица 4-21

Наименование показателя	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к продаже, руб.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Передаваемые имущественные права	Право собственности							
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)							
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия продажи	Условия продажи типичные							
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	04.04.24	14.04.24	19.03.24	14.04.24	14.04.24	30.03.24	11.04.24
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже						
Корректировка на уторгование		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	101 265
Тип объекта	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения					
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Функциональное назначение	Торговое							
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности							
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151



Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,070	1,160	1,070	0,900	1,000	0,900	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	92 151
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,220
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Площадь, кв.м.	59,03	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Корректировка на площадь		1,016	1,129	1,059	1,032	1,016	1,169	1,146
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 169	144 812	118 535	101 944	127 930	123 281	128 780
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Вспомогательные помещения и места общего пользования	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Корректировка на тип площади		0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		87 155	98 472	80 604	69 322	86 992	83 831	87 571
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		87 155	98 472	80 604	69 322	86 992	83 831	87 571
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		87 155	98 472	80 604	69 322	86 992	83 831	87 571
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на состояние отделки		1,000	1,310	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		87 155	129 033	80 604	69 322	86 992	83 831	87 571
Наименование показателя	Объект оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к продаже, руб.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	04.04.24	14.04.24	19.03.24	14.04.24	14.04.24	30.03.24	11.04.24
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	101 265
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (152 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,070	1,160	1,070	0,900	1,000	0,900	1,070
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	98 602
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,220
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Площадь, кв.м.	53,19	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Корректировка на площадь		1,026	1,140	1,070	1,042	1,026	1,181	1,157
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		129 416	146 221	119 688	102 935	129 175	124 480	139 136
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Вспомогательные помещения и места общего пользования	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Корректировка на тип площади		0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		88 003	99 430	81 388	69 996	87 839	84 647	94 612
Наличие отдельного входа	есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		88 003	99 430	81 388	69 996	87 839	84 647	94 612
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		88 003	99 430	81 388	69 996	87 839	84 647	94 612
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на класс качества		1,000	1,310	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		88 003	130 288	81 388	69 996	87 839	84 647	94 612
Наименование показателя	Объект оценки №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к продаже, руб.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	04.04.2024	14.04.2024	19.03.2024	14.04.2024	14.04.2024	30.03.2024	11.04.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	101 265

Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (152 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,070	1,160	1,070	0,900	1,000	0,900	1,070
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	98 602
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,220
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Площадь, кв.м.	60,54	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Корректировка на площадь		1,014	1,127	1,057	1,029	1,014	1,166	1,143
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 869	144 474	118 257	101 705	127 631	122 993	137 473
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Вспомогательные помещения и	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная

	места общего пользования							
Корректировка на тип площади		0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		86 951	98 242	80 415	69 159	86 789	83 635	93 482
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		86 951	98 242	80 415	69 159	86 789	83 635	93 482
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		86 951	98 242	80 415	69 159	86 789	83 635	93 482
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на класс качества		1,000	1,310	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		86 951	128 731	80 415	69 159	86 789	83 635	93 482
Наименование показателя	Объект оценки №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к продаже, руб.	-	9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	04.04.2024	14.04.2024	19.03.2024	14.04.2024	14.04.2024	30.03.2024	11.04.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	101 265
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Магазин Юбилейный" - Остановка общественного транспорта. (370 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,000	1,090	1,000	0,850	0,940	0,850	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	92 151
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,220
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	112 380
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	112 380
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	112 380
Площадь, кв.м.	19,06	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Корректировка на площадь		1,129	1,255	1,177	1,146	1,129	1,299	1,273
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		133 061	151 157	123 059	106 952	133 584	129 338	143 055
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Вспомогательные помещения и места общего пользования	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Корректировка на тип площади		0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 482	102 787	83 680	72 727	90 837	87 950	97 277
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 482	102 787	83 680	72 727	90 837	87 950	97 277
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 482	102 787	83 680	72 727	90 837	87 950	97 277
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на класс качества		1,000	1,310	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 482	134 686	83 680	72 727	90 837	87 950	97 277
Наименование показателя	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к продаже, руб.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	04.04.2024	14.04.2024	19.03.2024	14.04.2024	14.04.2024	30.03.2024	11.04.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	101 265
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладыя" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,070	1,160	1,070	0,900	1,000	0,900	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	92 151
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,220



Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Тип парковки	Организованная							
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Доступ к объекту	Со свободным доступом							
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Площадь, кв.м.	291,30	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Корректировка на площадь		0,876	0,974	0,913	0,889	0,876	1,008	0,988
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		110 486	124 834	102 181	87 879	110 281	106 273	111 014
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные	Основная						
Корректировка на тип площади		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		110 486	124 834	102 181	87 879	110 281	106 273	111 014
Этаж расположения	подвал	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи				
Количество кв.м. помещений подвала	291,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений цоколя	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	317,0	0,0
Количество кв.м. помещений 1 этажа	0,0	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	0,0	55,4
Количество кв.м. помещений 2 этажа и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0
Доля кв.м. помещений подвалов общей площади объекта, %	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений цоколя в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений 1 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	21,69%
Доля кв.м. помещений 2 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	78,31%
Корректировка на этаж расположения		0,710	0,710	0,710	0,710	0,710	1,000	0,797
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 445	88 632	72 549	62 394	78 299	106 273	88 525
Наличие отдельного входа	есть							
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 445	88 632	72 549	62 394	78 299	106 273	88 525
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком							
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 445	88 632	72 549	62 394	78 299	106 273	88 525
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на класс качества		1,000	1,310	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 445	116 138	72 549	62 394	78 299	106 273	88 525
Наименование показателя	Объект оценки №8	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к продаже, руб.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	04.04.2024	14.04.2024	19.03.2024	14.04.2024	14.04.2024	30.03.2024	11.04.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	101 265
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,070	1,160	1,070	0,900	1,000	0,900	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	92 151
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,220
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Площадь, кв.м.	262,50	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Корректировка на площадь		0,884	0,983	0,922	0,898	0,885	1,018	0,997
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		111 561	126 048	103 175	88 734	111 353	107 307	112 094
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Корректировка на тип площади		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		111 561	126 048	103 175	88 734	111 353	107 307	112 094
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
Количество кв.м. помещений подвала	262,5	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	317,0	255,4
Количество кв.м. помещений цоколя	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений 1 этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	317,0	0,0
Количество кв.м. помещений 2 этажа и выше	262,5	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	0,0	55,4

Доля кв.м. помещений подвала в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений цоколя в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений 1 этажа в общей площади объекта, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	21,69%
Доля кв.м. помещений 2 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	78,31%
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,408	1,123
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		111 561	126 048	103 175	88 734	111 353	151 136	125 896
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		111 561	126 048	103 175	88 734	111 353	151 136	125 896
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		111 561	126 048	103 175	88 734	111 353	151 136	125 896
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на класс качества		1,000	1,310	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		111 561	165 167	103 175	88 734	111 353	151 136	125 896
Наименование показателя	Объект оценки №10	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к продаже, руб.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431



Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	04.04.2024	14.04.2024	19.03.2024	14.04.2024	14.04.2024	30.03.2024	11.04.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	101 265
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (152 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,070	1,160	1,070	0,900	1,000	0,900	1,070
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	98 602
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,220
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Тип парковки	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний

Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Доступ к объекту	Со свободным доступом							
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Площадь, кв.м.	283,40	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Корректировка на площадь		0,878	0,976	0,915	0,892	0,878	1,010	0,990
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		110 769	125 153	102 443	88 104	110 563	106 545	119 089
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные	Основная						
Корректировка на тип площади		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		110 769	125 153	102 443	88 104	110 563	106 545	119 089
Этаж расположения	подвал	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи				
Количество кв.м. помещений подвала	283,4	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	317,0	255,4
Количество кв.м. помещений цоколя	283,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений 1 этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	317,0	0,0
Количество кв.м. помещений 2 этажа и выше	0,0	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	0,0	55,4
Доля кв.м. помещений подвалов общей площади объекта, %	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений цоколя в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений 1 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	21,69%
Доля кв.м. помещений 2 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	78,31%
Корректировка на этаж расположения		0,710	0,710	0,710	0,710	0,710	1,000	0,797
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 646	88 859	72 734	62 554	78 500	106 545	94 964
Наличие отдельного входа	есть							
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 646	88 859	72 734	62 554	78 500	106 545	94 964
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком							
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 646	88 859	72 734	62 554	78 500	106 545	94 964

Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требуется капитальный ремонт (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на класс качества		1,000	1,310	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 646	116 436	72 734	62 554	78 500	106 545	94 964
Наименование показателя	Объект оценки №12	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к продаже, руб.		9 000 000	26 315 411	12 500 000	9 900 000	9 636 986	40 500 000	28 204 104
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	04.04.2024	14.04.2024	19.03.2024	14.04.2024	14.04.2024	30.03.2024	11.04.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	101 265
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151



Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	110 542	104 585	109 774	125 885	117 156	92 151
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Магазин Юбилейный" - Остановка общественного транспорта. (370 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроителей" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,000	1,090	1,000	0,850	0,940	0,850	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	92 151
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	средний
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	92 151
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	92 151
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	92 151
Площадь, кв.м.	179,40	70,00	218,30	109,60	82,70	70,20	317,00	255,40
Корректировка на площадь		0,916	1,018	0,955	0,931	0,916	1,054	1,033
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		108 020	122 710	99 900	86 824	108 444	104 997	95 229
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные помещения	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Корректировка на тип площади		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		108 020	122 710	99 900	86 824	108 444	104 997	95 229
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
Количество кв.м. помещений подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений цоколя	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	317,0	0,0
Количество кв.м. помещений 1 этажа	179,4	70,0	218,3	109,6	82,7	70,2	0,0	55,4
Количество кв.м. помещений 2 этажа и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0



Доля кв.м. помещений подвала в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений цоколя в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений 1 этажа в общей площади объекта, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	21,69%
Доля кв.м. помещений 2 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	78,31%
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,408	1,123
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		108 020	122 710	99 900	86 824	108 444	147 883	106 954
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		108 020	122 710	99 900	86 824	108 444	147 883	106 954
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		108 020	122 710	99 900	86 824	108 444	147 883	106 954
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на класс качества		1,000	1,310	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		108 020	160 792	99 900	86 824	108 444	147 883	106 954

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-2

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}}$$

Формула 4-3

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-4

где d - отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

P_{cp} - средневзвешенное значение в выборке, руб./ед.изм.

Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Таблица 4-22

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднее квадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711					
Объект - аналог №1	87 155	89 215,27	18 691,54	20,95%	-2%
Объект - аналог №2	129 033				45%
Объект - аналог №3	80 604				-10%
Объект - аналог №4	69 322				-22%
Объект - аналог №5	86 992				-2%
Объект - аналог №6	83 831				-6%
Объект - аналог №7	87 571				-2%
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711					
Объект - аналог №1	88 003	90 967,44	18 927,53	20,81%	-3%
Объект - аналог №2	130 288				43%
Объект - аналог №3	81 388				-11%
Объект - аналог №4	69 996				-23%
Объект - аналог №5	87 839				-3%
Объект - аналог №6	84 647				-7%
Объект - аналог №7	94 612				4%
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105					
Объект - аналог №1	86 951	89 880,28	18 701,33	20,81%	-4%
Объект - аналог №2	128 731				42%
Объект - аналог №3	80 415				-12%
Объект - аналог №4	69 159				-24%
Объект - аналог №5	86 789				-5%
Объект - аналог №6	83 635				-8%
Объект - аналог №7	93 482				3%
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднее квадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %



Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6					
Объект – аналог №1	90 482	93 948,45	19 510,98	20,77%	-1%
Объект – аналог №2	134 686				48%
Объект – аналог №3	83 680				-8%
Объект – аналог №4	72 727				-20%
Объект – аналог №5	90 837				0%
Объект – аналог №6	87 950				-3%
Объект – аналог №7	97 277				7%
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507					
Объект – аналог №1	78 445	86 089,07	19 062,10	22,14%	-14%
Объект – аналог №2	116 138				28%
Объект – аналог №3	72 549				-20%
Объект – аналог №4	62 394				-31%
Объект – аналог №5	78 299				-14%
Объект – аналог №6	106 273				17%
Объект – аналог №7	88 525				-3%
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509					
Объект – аналог №1	111 561	122 431,81	27 109,23	22,14%	23%
Объект – аналог №2	165 167				82%
Объект – аналог №3	103 175				13%
Объект – аналог №4	88 734				-2%
Объект – аналог №5	111 353				22%
Объект – аналог №6	151 136				66%
Объект – аналог №7	125 896				38%
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437					
Объект – аналог №1	78 646	87 196,99	19 385,50	22,23%	-14%
Объект – аналог №2	116 436				28%
Объект – аналог №3	72 734				-20%
Объект – аналог №4	62 554				-31%
Объект – аналог №5	78 500				-14%
Объект – аналог №6	106 545				17%
Объект – аналог №7	94 964				4%
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96					
Объект – аналог №1	108 020	116 973,88	26 861,56	22,96%	19%
Объект – аналог №2	160 792				77%
Объект – аналог №3	99 900				10%
Объект – аналог №4	86 824				-5%
Объект – аналог №5	108 444				19%
Объект – аналог №6	147 883				63%
Объект – аналог №7	106 954				18%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по

абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 4-5}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 4-23

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Общая чистая коррекция, руб.	2 418,4	7 681,3	2 145,3	20 913,3	11 394,2	22 319,7	1 948,7
в % от цены продажи	1,9	6,4	1,9	17,5	8,3	17,5	1,8
Общая валовая коррекция, руб.	61 954,0	121 176,6	61 347,0	56 682,3	54 377,1	79 610,1	96 118,4
в % от цены продажи	48,19	100,52	53,79	47,35	39,61	62,31	87,04
Вес объекта-аналога	0,890	0,771	0,877	0,892	0,910	0,858	0,802
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,148	0,128	0,146	0,149	0,152	0,143	0,134
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	88 482						
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	59,03						
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	5 224 000						
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Общая чистая коррекция, руб.	2 418,4	7 681,3	2 145,3	20 913,3	11 394,2	22 319,7	9 815,3
в % от цены продажи	1,9	6,4	1,9	17,5	8,3	17,5	8,9
Общая валовая коррекция, руб.	63 599,9	123 333,6	62 869,2	57 991,4	56 019,9	81 193,3	109 787,2
в % от цены продажи	49,47	102,31	55,12	48,44	40,81	63,55	99,42
Вес объекта-аналога	0,887	0,767	0,874	0,890	0,907	0,855	0,773
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,148	0,128	0,146	0,148	0,151	0,143	0,129
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	89 443						
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	53,2						
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	4 758 000						
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431



Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Общая чистая коррекция, руб.	2 418,4	7 681,3	2 145,3	20 913,3	11 394,2	22 319,7	9 815,3
в % от цены продажи	1,9	6,4	1,9	17,5	8,3	17,5	8,9
Общая валовая коррекция, руб.	61 558,4	120 658,1	60 981,1	56 367,5	53 982,2	79 229,5	107 592,3
в % от цены продажи	47,88	100,09	53,47	47,09	39,32	62,01	97,43
Вес объекта-аналога	0,891	0,772	0,878	0,893	0,910	0,859	0,778
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,148	0,129	0,146	0,149	0,152	0,143	0,130
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	88 790						
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	60,5						
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	5 375 000						
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	112 380
Общая чистая коррекция, руб.	10 671,4	56,7	9 466,2	26 402,0	18 947,2	28 177,5	1 948,7
в % от цены продажи	8,3	0,0	8,3	22,1	13,8	22,1	1,8
Общая валовая коррекция, руб.	68 412,1	130 889,9	67 319,6	74 270,9	76 946,1	99 320,8	114 960,8
в % от цены продажи	53,21	108,58	59,03	62,04	56,05	77,74	104,10
Вес объекта-аналога	0,879	0,753	0,865	0,859	0,872	0,823	0,763
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,146	0,125	0,144	0,143	0,145	0,137	0,127
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	90 257						
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	19,1						
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	1 721 000						
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Общая чистая коррекция, руб.	2 418,4	7 681,3	2 145,3	20 913,3	11 394,2	22 319,7	1 948,7
в % от цены продажи	1,9	6,4	1,9	17,5	8,3	17,5	1,8
Общая валовая коррекция, руб.	66 632,2	94 794,8	56 144,3	57 315,6	58 979,8	23 152,1	62 363,0
в % от цены продажи	51,83	78,64	49,23	47,88	42,96	18,12	56,47
Вес объекта-аналога	0,882	0,821	0,888	0,891	0,902	0,959	0,871
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,147	0,137	0,148	0,148	0,150	0,160	0,145
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	89 025						
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	291,3						
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	25 934 000						
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	112 380
Общая чистая коррекция, руб.	2 418,4	7 681,3	2 145,3	20 913,3	11 394,2	22 319,7	1 948,7
в % от цены продажи	1,9	6,4	1,9	17,5	8,3	17,5	1,8
Общая валовая коррекция, руб.	33 516,4	68 990,5	25 517,6	30 975,7	25 925,5	68 015,5	52 596,4
в % от цены продажи	26,07	57,23	22,37	25,88	18,89	53,24	47,63
Вес объекта-аналога	0,941	0,870	0,949	0,941	0,957	0,879	0,891
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,157	0,145	0,158	0,157	0,159	0,146	0,149
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	130 261						
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	262,5						



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	34 194 000						
Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	126 153	128 228	111 906	98 796	125 885	105 441	120 246
Общая чистая коррекция, руб.	2 418,4	7 681,3	2 145,3	20 913,3	11 394,2	22 319,7	9 815,3
в % от цены продажи	1,9	6,4	1,9	17,5	8,3	17,5	8,9
Общая валовая коррекция, руб.	66 431,4	94 638,3	55 958,5	57 155,8	58 779,3	23 424,1	71 657,0
в % от цены продажи	51,67	78,51	49,06	47,75	42,82	18,33	64,89
Вес объекта-аналога	0,882	0,821	0,888	0,891	0,902	0,958	0,852
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,147	0,137	0,148	0,149	0,150	0,160	0,142
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	89 866						
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	283,4						
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	25 468 000						
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	128 571	120 547	114 051	119 710	137 279	127 760	110 431
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	117 900	120 490	104 585	93 308	118 332	99 583	92 151
Общая чистая коррекция, руб.	10 671,4	56,7	9 466,2	26 402,0	18 947,2	28 177,5	18 279,7
в % от цены продажи	8,3	0,0	8,3	22,1	13,8	22,1	16,6
Общая валовая коррекция, руб.	20 551,9	60 255,8	14 151,0	32 885,7	28 835,1	76 477,9	33 082,6
в % от цены продажи	15,98	49,99	12,41	27,47	21,00	59,86	29,96
Вес объекта-аналога	0,964	0,886	0,972	0,937	0,952	0,864	0,932
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,161	0,148	0,162	0,156	0,159	0,144	0,155
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	125 940						
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	179,4						
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	22 594 000						



Заключение о стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Так как оценщиком в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости сравнительным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении сравнительного подхода.

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки, то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 апреля 2024 г., составляет:

125 268 000 (Сто двадцать пять миллионов двести шестьдесят восемь тысяч рублей), в том числе:

№ ОО	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711	5 224 000
2	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711	4 758 000
3	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105	5 375 000
4	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6	1 721 000
7	Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507	25 934 000
8	Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509	34 194 000
10	Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437	25 468 000
12	Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96	22 594 000

Примечание: ОО –Объект оценки.

4.2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Анализ рынка торговых объектов класса и сходных типов объектов г. Ханты-Мансийск, выполненный в настоящем Отчете, показал, что предложения в аренду объектов, аналогичных оцениваемому, присутствуют в большом количестве, информация о ставках арендной платы и условиях аренды находится в открытом доступе, что позволяет спрогнозировать потенциальный доход от коммерческой эксплуатации Объекта оценки, соответственно Оценщик счел необходимым применение доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости определяется одним из следующих методов:

- метод прямой капитализации,
- метод дисконтирования денежных доходов,
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков доходов применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

4.2.1 Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО №7).

Объекты оценки, на дату оценки, могут быть сданы в аренду в качестве коммерческой недвижимости.

Объект оценки, на дату оценки, может быть сдан в аренду в качестве коммерческой недвижимости. Имеющаяся информация о величине арендной ставки и типичных расходах, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта, позволяет применить доходный подход.

Объект не предполагает снос или реконструкцию. Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени.

Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Учитывая выше изложенное, в рамках доходного подхода применяется *метод прямой капитализации*.

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Формула для расчета стоимости объекта оценки имеет вид:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

Формула 4-6

где $C_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

В связи с тем, что в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов, период прогнозирования составляет 1 год. В течении периода прогнозирования и в последующий период Объект оценки способен генерировать доход, т.к. является объектом коммерческого назначения, востребован на рынке, и значительный оставшийся срок экономической службы объекта позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени.

4.2.2 Расчет чистого операционного дохода

Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации производится в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение убытков от вакансий и неплатежей (недозагрузка);
3. Определение действительного валового дохода = потенциальный валовой доход – недозагрузка;
4. Определение операционных расходов;
5. Определение чистого операционного дохода;
6. Определение ставки капитализации
7. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки
8. Расчет стоимости оцениваемого объекта

1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Zар} \times S \times 12$$

Формула 0.7

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб. в год;

Zар – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м. в мес.;

S – площадь объекта оценки, кв.м.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду.

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам оцениваемым.

Расчет ставки арендной платы

Расчет ставки арендной платы осуществлялся в следующей последовательности:

- Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов. Правила отбора доступного объема рыночных данных;
- Выбор элементов и единиц сравнения;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
- Определение весовых коэффициентов, определение итоговой величины арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

Арендные ставки приняты на основании анализа рынка аренды нежилых помещений в регионе в зависимости от местоположения, размеров, конструктивных особенностей, состояния внутренней отделки помещений и предполагаемого наиболее эффективного использования объекта оценки.

Арендная плата – это форма экономических отношений, равноправных партнеров (собственники и арендаторы). По распределению стоимости в процессе использования арендного имущества, она выполняет функции – возмещенная стоимость объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности и выступ одной из экономических форм реализации права собственности.

Выделяют 3 категории:

- Состав платежей;



- Размеры платежей;
- Способы расчетов.

Одним из главных принципов определения арендной платы, является возвратность арендованных средств с приростом или арендным процентом.

Вложение средств в развитие производства, является активные операции, поэтому вполне закономерно, что арендный процент должен быть выше банковского и включать часть дохода, который может быть получен при организации, использования взятого в аренду имущества. Таким образом, в состав арендной платы входят четыре экономических элемента:

- Амортизация отчисления.
- Средства на капитальный ремонт объекта, в зависимости от доли участия собственника в его проведение.
- Налог на имущество (НИ).
- Арендный процент (ПА).

Как правило, коммунальные платежи, электричество, уборка и телефония не включены в состав арендной платы, и платятся отдельно арендатором.

Арендные ставки определялись с применением метода сравнения продаж (предложений).

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Выполнение подбора аналогов, сдаваемых в аренду в районах, сопоставимых с районом расположения объекта оценки;
- Анализ отличий конструктивного и объемно-планировочного решения, физического состояния объектов сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых;
- Анализ размера и структуры арендной ставки по объектам сравнения с целью их корректировки или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряда показателей стоимостей аренды сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости аренды исследуемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана стоимость аренды за единицу площади (руб./кв.м./месяц). Стоимость аренды за единицу площади - наиболее распространенная единица сравнения. Применение данной единицы сравнения при оценке объектов коммерческой недвижимости позволяет расширить количество объектов-аналогов, и соответственно повысить качество расчетов. Стоимость аренды за единицу площади отражает текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости и позволяет отразить специфику объекта (местоположение, назначение, размер и т. д.).

Выбор объектов сравнения

Анализ предложений аренды на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок аренды на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной сумме арендной платы предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых в аренду. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе 2.6 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен



оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 7 объектов аналогов для объектов оценки (часть объектов оценки)..

Все приведенные арендные ставки по аналогам включают НДС, а также следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата за услуги по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет чаще всего Арендатор.

Информация по объектам аналогам приведена в Таблице ниже.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов. Правила отбора доступного объема рыночных данных

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 объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

Обоснование использования в отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие величину арендной платы объектов оценки.



Таблица 4-24. Выбор и установление арендной ставки объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)						
Условия аренды	Условия аренды типичные						
Дата сделки (предложения)	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к аренде	Цена предложения к продаже					
Функциональное назначение	Торговое						
Класс объектов	Стрит-Ритэйл	Стрит-Ритэйл	Стрит-Ритэйл	Стрит-Ритэйл	Торговые центры и помещения в них	Стрит-Ритэйл	Стрит-Ритэйл
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 65/3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева 12/1	Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 77
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности						
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Близость к остановкам общественного транспорта	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	"ЖК Ладыя" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	"Главпочтамт" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	средний	высокий	средний	высокий
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Площадь, кв.м.	280,00	146	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены
Цена предложения, руб. /кв.м./мес.	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Цена предложения, руб./кв.м. /год	420 000	160 000	286 000	157 640	232 400	201 450	124 500
Среднее значение, руб./кв.м. /мес.	1 357						
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./кв.м. /мес.	182						
Коэффициент вариации (v), %	13,43%						
Источник информации	https://hmao.cian.ru/rent/commercial/299446320/	https://hmao.cian.ru/rent/commercial/300415299/	https://www.cian.ru/rent/commercial/282871533/	https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1126_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_ul_georgiya_velichko_13_6919466696/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_166_m_2283022495	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134.3_m_3519_242727	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_107918_1239



Таблица 4-25. Сравнение объектов оценки (часть объекта оценки) с объектами-аналогами

Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 65/3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева 12/1	Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 77



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
	Коминтерна, д. 17							
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	"ЖК Ладья" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	"Главпочтамт" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	средний	высокий	средний	высокий
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	291,30	280,00	146,00	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Этаж расположения	Подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения, руб. /кв.м./год		18 000	13 151	13 200	16 800	16 800	18 000	18 000
Цена предложения, руб./кв.м. /мес.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Источник информации	Данные Заказчика	https://hmao.ci an.ru/rent/com	https://hmao.ci an.ru/rent/com	https://www.ci an.ru/rent/com	https://hmao.move.ru/objec ts/sdaetsya_ps	https://www.a vito.ru/hanty-mansiysk/kom	https://www.a vito.ru/hanty-mansiysk/kom	https://www.a vito.ru/hanty-mansiysk/kom



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
		mercial/29944 6320/	mercial/30041 5299/	mercial/28287 1533/	n_ploschadyu _1126_kv_m_h anty- mansiyskiy_ao _hanty- mansiysk_ul_ georgiya_velic hko_13_69194 66696/	mercheskaya_ nedvizhimost/ orgovaya_plos chad_166_m_ 2283022495	mercheskaya_ nedvizhimost/ svobodnogo_n aznacheniya_1 34.3_m_3519 242727	mercheskaya_ nedvizhimost/ svobodnogo_n aznacheniya_8 3_m_1079181 239
Показатель	Объект оценки №8	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды				
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)				
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные				
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде			
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 65/3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева 12/1	Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 77
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	"ЖК Ладья" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	"Главпочтамп" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	средний	высокий	средний	высокий
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	262,50	280,00	146,00	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Этаж расположения	Этаж №1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена предложения, руб. /кв.м./год	-	18 000	13 151	13 200	16 800	16 800	18 000	18 000
Цена предложения, руб./кв.м. /мес.	-	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Источник информации	Данные Заказчика	https://hmao.ci an.ru/rent/commercial/299446320/	https://hmao.ci an.ru/rent/commercial/300415299/	https://www.ci an.ru/rent/commercial/282871533/	https://hmao.move.ru/object/sdaetsya_psn_ploschadyu_1126_kvm_hanty-mansiyskiy_aohanty-mansiysk_ul_georgiya_velichko_13_6919466696/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_plochad_166_m_2283022495	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134.3_m_3519242727	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_1079181239
Показатель	Объект оценки №10	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 65/3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева 12/1	Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 77
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (152 м.)	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	"ЖК Ладья" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	"Главпочтамт" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта.



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
								о транспорта. (112 м.)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	средний	высокий	средний	высокий
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						
Площадь, кв.м.	283,40	280,00	146,00	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>						
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						
Этаж расположения	Подвал	1 этаж						
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>						
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее						
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>						
Состояние отделки	типовой ремонт	требует капитального	типовой ремонт	типовой ремонт	требует капитального	типовой ремонт	типовой ремонт	требует капитального



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
	(отделка "стандарт")	ремонта (в т.ч. "без отделки")	(отделка "стандарт")	(отделка "стандарт")	ремонта (в т.ч. "без отделки")	(отделка "стандарт")	(отделка "стандарт")	ремонта (в т.ч. "без отделки")
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена предложения, руб. /кв.м./год	-	18 000	13 151	13 200	16 800	16 800	18 000	18 000
Цена предложения, руб./кв.м. /мес.	-	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Источник информации	Данные Заказчика	https://hmapci.ru/rent/commercial/299446320/	https://hmapci.ru/rent/commercial/300415299/	https://www.ci.ru/rent/commercial/282871533/	https://hmapci.ru/objec ts/sdaetsya_psn_ploschadyu_1126_kv_m_hanty-mansiyskiy_aohanty-mansiysk_ul_georgiya_velichko_13_6919466696/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploschad_166_m_2283022495	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134.3_m_3519242727	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_1079181239
Показатель	Объект оценки №12	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 65/3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева 12/1	Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 77
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Магазин Юбилейный" - Остановка общественного транспорта. (370 м.)	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	"ЖК Ладья" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	"Главпочтамп" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	средний	высокий	средний	высокий
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Площадь, кв.м.	179,40	280,00	146,00	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Этаж расположения	Этаж № 1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена предложения, руб. /кв.м./год	-	18 000	13 151	13 200	16 800	16 800	18 000	18 000
Цена предложения, руб./кв.м. /мес.	-	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Источник информации	Данные Заказчика	https://hmapci.ru/rent/commercial/299446320/	https://hmapci.ru/rent/commercial/300415299/	https://www.ci.ru/rent/commercial/282871533/	https://hmapci.ru/rent/commercial/282871533/	https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_plochad_166_m_2283022495	https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134.3_m_3519242727	https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_1079181239

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении к Отчету.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

Объекты аналоги предлагаются на праве аренды. Учитывая, что объект оценки, как и объекты сравнения, оформлен на праве аренды, введение корректировки не требуется.

Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.

Объекты аналоги представлены на аренду в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.

Дата предложения объектом превышает 6 месяцев, что сопоставимо с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.

В арендную ставку объектов-аналогов включены следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата за услуги по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет в разных случаях несет Арендатор или Арендодатель.

Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Корректировки для Объектов оценки

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и объектов оценки не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Таблица 4-26



Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Право пользования на условиях договора аренды	
Объект – аналог №1	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №2	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №3	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №4	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №5	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №6	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №7	Право пользования на условиях договора аренды	1,000

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на условия финансирования

Таблица 4-27

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Обычные (денежные средства)	-
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №6	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №7	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи объектов оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,00.

Корректировка на состав условия продажи (предложения)

Таблица 4-28

Объект	Условия аренды (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Условия аренды типичные	-
Объект – аналог №1	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия аренды типичные	1,000



Объект – аналог №3	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №6	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №7	Условия аренды типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Одним из возможных расчетов оценщик рассматривает использование метода индексации цены продажи объектов-аналогов с использованием данных Федеральной службы государственной статистики.

Срок экспозиции зависит от того, в какой сегмент рынка попадает объект оценки. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Ликвидность объектов зависит, прежде всего, от величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Продажа коммерческих объектов пользуется высоким спросом.

Типичный срок экспозиции определен на основании Раздела 2.8 настоящего Отчета. Типичный срок экспозиции объектов оценки принят на уровне: 6 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов не выходит за рамки типичного срока экспозиции. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Корректировки на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки

Таблица 4-29

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки №7, №8, №10, №12	01.04.2024	-
Объект – аналог №1	11.03.2024	1,000
Объект – аналог №2	10.04.2024	1,000
Объект – аналог №3	29.11.2023	1,000
Объект – аналог №4	14.04.2024	1,000
Объект – аналог №5	02.02.2024	1,000
Объект – аналог №6	21.03.2024	1,000
Объект – аналог №7	25.03.2024	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

Поправка на уторговывание определена на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продажи

Таблица 174. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	7,3% - 16,2%

Таблица 175. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,3%	4,0% - 12,5%

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по арендным ставкам

Таблица 176. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9,3%	5,3% - 13,7%

Таблица 177. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,4%	4,6% - 12,3%

249

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

Так как рынок торговых объектов, расположенных в городе Ханты-Мансийск, является активным, то к расчету принято среднее значение интервала корректировки на уторгование (торг) цены для городов с населением до 500 тыс.чел. – 8,4% или 0,916.

Корректировка на наличие скидки к ценам предложений

Таблица 4-30

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Предложение к аренде	0,916
Объект – аналог №2	Предложение к аренде	0,916
Объект – аналог №3	Предложение к аренде	0,916
Объект – аналог №4	Предложение к аренде	0,916
Объект – аналог №5	Предложение к аренде	0,916
Объект – аналог №6	Предложение к аренде	0,916
Объект – аналог №7	Предложение к аренде	0,916

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Объект оценки и Объекты-аналоги расположены в сопоставимых районах г. Ханты-Мансийск, внесение корректировки на местоположение не требуется.

Таблица 4-31

Объект	Характеристики местоположения	Местонахождение в границах города	Корректировка на местоположение
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17	Центр деловой активности	-
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 65/3	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева 12/1	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №5	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	Центр деловой активности	1,000
Объект – аналог №7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 77	Центр деловой активности	1,000

Расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г. Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.

Значения корректирующих коэффициентов на расположение относительно «красной линии»

Корректировка на расположение относительно «красной линии» введена на основании вышеприведенной таблицы.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 68. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
6	города с населением до 500 тыс. чел	0,93	0,89 - 0,96

Таблица 69. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
6	города с населением до 500 тыс. чел	0,92	0,91 - 0,94

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Таблица 4-32

Объект	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии»
Объект оценки №7, №8, №10, №12	на "красной линии"	-
Объект – аналог №1	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №2	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №3	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №4	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №5	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №6	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №7	на первой (красной) линии	1,000

Близость к остановкам общественного транспорта. Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г. Как известно, остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Если мы говорим об объектах коммерческого назначения, то близость к остановкам общественного транспорта - характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами или работниками, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которой располагается остановка общественного транспорта;
- важность и значимость расположения в непосредственной близости от остановки общественного транспорта для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние расположения в непосредственной близости от остановки общественного транспорта на



спрос на объекты недвижимости данного типа.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе в разделе 2.8 настоящего Отчета «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на близость к остановкам общественного транспорта

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различном расстоянии до ближайшей остановки общественного транспорта

Таблица 76. Количество использованных при анализе объектов по удельным арендным ставкам недвижимости, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Расстояние (метров) от объекта недвижимости до остановки общественного транспорта	Количество использованных объектов
до 125	713
от 125 до 250	522
от 250 до 500	228
от 500 до 1500	122
от 1500	22

Таблица 77. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,08	1,14	1,22	1,27
от 125 до 250	0,92	1,00	1,05	1,13	1,17
от 250 до 500	0,88	0,95	1,00	1,07	1,12
от 500 до 1500	0,82	0,89	0,93	1,00	1,04
от 1500	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 2000 м.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

Таблица 4-33

Объект	Близость к остановкам общественного транспорта	Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта
Объект оценки №7	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	-
Объект – аналог №1	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	1,000
Объект – аналог №2	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	1,130
Объект – аналог №3	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	0,920
Объект – аналог №4	"ЖК Ладыя" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	1,130
Объект – аналог №5	"Главпочтамт" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	0,920
Объект – аналог №6	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	1,000



Объект – аналог №7	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)	0,920
Объект оценки №8	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	-
Объект – аналог №1	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	1,000
Объект – аналог №2	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	1,130
Объект – аналог №3	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	0,920
Объект – аналог №4	"ЖК Ладыя" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	1,130
Объект – аналог №5	"Главпочтамт" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	0,920
Объект – аналог №6	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	1,000
Объект – аналог №7	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)	0,920
Объект оценки №10	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (152 м.)	-
Объект – аналог №1	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	1,000
Объект – аналог №2	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	1,130
Объект – аналог №3	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	0,920
Объект – аналог №4	"ЖК Ладыя" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	1,130
Объект – аналог №5	"Главпочтамт" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	0,920
Объект – аналог №6	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	1,000
Объект – аналог №7	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)	0,920
Объект оценки №12	"Магазин Юбилейный" - Остановка общественного транспорта. (370 м.)	-
Объект – аналог №1	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	0,950
Объект – аналог №2	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	1,070
Объект – аналог №3	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	0,880
Объект – аналог №4	"ЖК Ладыя" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	1,070
Объект – аналог №5	"Главпочтамт" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	0,880
Объект – аналог №6	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	0,950
Объект – аналог №7	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)	0,880

Пешеходный трафик. Стоимость объектов недвижимости торгового и свободного назначения зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах средней и низкой проходимости.

Корректировка на расстояние до метро определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Значения корректирующих коэффициентов на пешеходный трафик



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 80. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,80	0,77	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,79	0,76	0,81

Корректировка на пешеходный трафик введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на пешеходный трафик

Таблица 4-34

Объект	Пешеходный трафик	Корректировка на Пешеходный трафик
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Высокий	-
Объект – аналог №1	высокий	1,000
Объект – аналог №2	высокий	1,000
Объект – аналог №3	высокий	1,000
Объект – аналог №4	средний	1,266
Объект – аналог №5	высокий	1,000
Объект – аналог №6	средний	1,266
Объект – аналог №7	высокий	1,000

Доступ к объекту. Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Корректировка на доступ к объекту определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.4. «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на доступ к объекту

Таблица 4-35

Объект	На закрытой территории	Объект-аналог	
		На закрытой территории	Со свободным доступом
		1,00	0,80

	Со свободным доступом	1,25	1,00
--	-----------------------	------	------

Корректировка на доступ к объекту введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на доступ к объекту

Таблица 4-36

Объект	Доступ к объекту	Корректировка на доступ к объекту
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Со свободным доступом	-
Объект – аналог №1	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №2	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №3	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №4	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №5	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №6	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №7	Со свободным доступом	1,000

Площадь. Ставка арендной платы за 1кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади ставка арендной платы 1 кв.м. снижается.

Корректировка на площадь определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, доверительный интервал



Рис. 40.

Корректировка на площадь**Таблица 4-37**

Объект	Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь
Объект оценки №7	291,30	-
Объект – аналог №1	280,0	0,994
Объект – аналог №2	146,0	0,900
Объект – аналог №3	260,0	0,983
Объект – аналог №4	112,6	0,865
Объект – аналог №5	166,0	0,918
Объект – аналог №6	134,3	0,889
Объект – аналог №7	83,0	0,826
Объект оценки №8	262,50	-
Объект – аналог №1	280,0	1,010
Объект – аналог №2	146,0	0,915
Объект – аналог №3	260,0	0,999
Объект – аналог №4	112,6	0,879
Объект – аналог №5	166,0	0,933
Объект – аналог №6	134,3	0,903
Объект – аналог №7	83,0	0,839
Объект оценки №10	283,40	-
Объект – аналог №1	280,0	0,998
Объект – аналог №2	146,0	0,904
Объект – аналог №3	260,0	0,987
Объект – аналог №4	112,6	0,869
Объект – аналог №5	166,0	0,922
Объект – аналог №6	134,3	0,893
Объект – аналог №7	83,0	0,830
Объект оценки №12	179,40	-
Объект – аналог №1	280,0	1,070
Объект – аналог №2	146,0	0,969
Объект – аналог №3	260,0	1,058
Объект – аналог №4	112,6	0,932
Объект – аналог №5	166,0	0,988
Объект – аналог №6	134,3	0,957
Объект – аналог №7	83,0	0,889

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание). Корректировка на тип объекта определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- соотношение основной площади и площадей вспомогательного назначения и мест общего пользования;
- конфигурация помещений;
- проходимость месторасположения площади внутри здания;
- востребованность объекта подобного назначения

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5. «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на тип объекта

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 98. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,80	0,95

Таблица 99. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,96	0,93	1,00

Корректировка на тип объекта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на тип объекта

Таблица 4-38

Объект	Тип объекта	Корректировка на Тип объекта
Объект оценки №7, №8, №10, №12	встроенное помещение	-
Объект – аналог №1	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №2	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №3	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №4	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №5	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №6	встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №7	встроенное помещение	1,000

Этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже.

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

Корректировка на этаж расположения определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г. Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон;
- этажность здания

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 120. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,41
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,21
	цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00

Таблица 121. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,31
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,21
	цоколь/подвал	0,76	0,83	1,00

Корректировка на этаж расположения введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на этаж расположения

Таблица 4-39

Показатель	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Общая площадь ОКСа, кв.м.	291,3	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
Подвал, кв.м.	291,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж, кв.м.	0,0	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
2 этаж и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа								
Подвал	1,000	0	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)							
Подвал	0,760	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Сумма	0,760	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на этажность	x	0,760						



Показатель	Объект оценки №8	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$
Общая площадь ОКСа, кв.м.	262,5	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
Подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж, кв.м.	262,5	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
2 этаж и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа								
Подвал	0,000	0	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)							
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на этажность	x	1,000						
<i>Формула расчета:</i>		$= (1 / 1)$	$= (1 / 1)$	$= (1 / 1)$	$= (1 / 1)$	$= (1 / 1)$	$= (1 / 1)$	$= (1 / 1)$
Показатель	Объект оценки №10	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Общая площадь ОКСа, кв.м.	283,4	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
Подвал, кв.м.	283,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж, кв.м.	0,0	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
2 этаж и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа								
Подвал	1,000	0	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)							
Подвал	0,760	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Сумма	0,760	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на этажность	x	0,760						
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$	$= (0,76 / 1)$
Показатель	Объект оценки №12	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Общая площадь ОКСа, кв.м.	179,4	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
Подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж, кв.м.	179,4	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
2 этаж и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа								
Подвал	0,000	0	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



1 этаж	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)							
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на этажность	x	1,000						
<i>Формула расчета:</i>		<i>= (1 / 1)</i>						

Физическое состояние объекта. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов к инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая (эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Анализ влияния физического состояния здания на стоимость выполнен на основании: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 года), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti>

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,71	0,91	0,80
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,46	0,62	0,53

Корректировка на физическое состояние объекта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировки на физическое состояние объекта**Таблица 4-40**

Объект	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Корректировка на физическое состояние здания
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Хорошее современное востребованное рынком	-
Объект – аналог №1	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №3	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №6	Хорошее современное востребованное рынком	1,000
Объект – аналог №7	Хорошее современное востребованное рынком	1,000

Состояние отделки. На стоимость объекта недвижимого имущества оказывает также и внутренняя отделка.

Анализ влияния класса Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений на стоимость выполнен на основании: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 148. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,29	1,46	1,60
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,78	1,00	1,13	1,24
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,69	0,88	1,00	1,10
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,62	0,80	0,91	1,00

Корректировка на состояние отделки**Таблица 4-41**

Объект	Состояние отделки	Корректировка на состояние отделки
Объект оценки №7, №8, №10, №12	типовой ремонт (отделка "стандарт")	-
Объект – аналог №1	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	1,240
Объект – аналог №2	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000
Объект – аналог №3	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000



Объект – аналог №4	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	1,240
Объект – аналог №5	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000
Объект – аналог №6	типовой ремонт (отделка "стандарт")	1,000
Объект – аналог №7	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	1,240

Возможность парковки. Корректировка на возможность парковки определена по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит к их большей или меньшей степени изношенности. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность объекта парковочным местом в соответствии с потребностями клиентов или работников.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2 настоящего Отчета.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов, в зависимости от возможности парковки

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 91. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,14
	стихийная	0,92	1,00	1,05
	без парковки	0,88	0,95	1,00

Таблица 92. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,12	1,23
	стихийная	0,89	1,00	1,09
	без парковки	0,82	0,91	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на возможность парковки

Таблица 4-42

Объект	Парковка	Корректировка на парковку
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Организованная	-
Объект – аналог №1	организованная	1,000



Объект	Парковка	Корректировка на парковку
Объект – аналог №2	организованная	1,000
Объект – аналог №3	организованная	1,000
Объект – аналог №4	организованная	1,000
Объект – аналог №5	организованная	1,000
Объект – аналог №6	организованная	1,000
Объект – аналог №7	организованная	1,000

Состав арендной ставки. Важным показателем при аренде недвижимости является наличие коммунальных платежей в составе арендной платы. Расходы за коммунальные услуги арендатор может оплачивать либо в составе арендной платы, либо отдельно от нее.

В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды».

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку) («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

При этом, как правило, коммунальные платежи включают оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление.

Помимо коммунальных платежей, в состав переменных операционных расходов по объекту недвижимости (зависящих от загрузки здания) входят эксплуатационные расходы, которые в свою очередь включают оплату по следующим статьям:

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция; содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

Отметим, что единая структура коммунальных и эксплуатационных расходов законодательством не установлена. Состав коммунальных и эксплуатационных расходов в каждом объявлении может различаться.

Корректировка на состав арендной ставки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 4-43

Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей		
https://www.restate.ru/material/e_ksplyuatsiya- nedvizhimosti- glava-10-stoimost-ekspluatatsii- sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло газо -, электроснабжение) составляют 6 - 8 % от валового дохода
http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_СйуМа1_ls_OP_106-	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров



Ссылка	Значение	Комментарии
107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
https://www.irm.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5-7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)
Доля эксплуатационных платежей		
https://www.restate.ru/material/ekspluataciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	10 - 16 %	Затраты на эксплуатацию объекта недвижимости составляют 10 - 16 % от валового дохода, причем под эксплуатацией недвижимости мы понимаем наличие всех ее семи составляющих. Здесь мы рассматриваем контроль технического состояния, техническое обслуживание, планово-предупредительный работы, нормативные мероприятия, санитарно-гигиеническое обслуживание (клининг), технический консалтинг, обеспечение ресурсами, планирование и бюджетирование, а также зарплату сотрудников. Причем распределение соотношений в зависимости от классности бизнесцентров таково: БЦ класса «А» 10 -12%; БЦ класса «В» 12-14 %;БЦ класса «С» 14 - 16 % 10%-16%
	5 - 10 %	Расходы на управление составляют 5 - 10 % от валового дохода
	4 - 7%	Затраты на обеспечение безопасности 4 - 7% от валового дохода (зарплата сотрудникам службы безопасности, покупка спецодежды, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно- пожарной сигнализации)
http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельяно в CityMalls ОР 106- 107.pdf (Интервью с Алексем Емельяновым, генеральным директор City&Malls PFM в журнале Rway)	9%-15%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для офисных центров
	6%-8%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для торговых центров
https://www.irm.ru/articles/6918.html	4%-5%	На безопасность бизнесцентра собственник тратит порядка 4-5% от валового дохода
	6%-8%	Расходы на управление объектом (вознаграждение УК), как правило, доходят до 6-8% от валового дохода



Ссылка	Значение	Комментарии
	10%-16%	Стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплаты персонала, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации объекта класса А составляет до 10% от валового дохода, объект класса В дороже в эксплуатации - 12-14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации - объект класса С: он обходится собственнику в 14-16%
Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
	20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Корректировка на коммунальные платежи

Таблица 4-44

Показатель	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Доля коммунальных платежей	7,4%	4%	14%
Доля эксплуатационных платежей	11,1%	4%	22%

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- стоимость коммунальных услуг в районе местоположения объекта аренды;
- объем коммунальных услуг, которые в соответствии с договором аренды остаются за арендатором.

Учет в ставке арендной платы коммунальных и прочих операционных платежей является существенной и ценообразующей характеристикой. Коммунальные платежи включены в арендную ставку.

Корректировка на состояние отделки введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на коммунальные платежи

Таблица 4-45

Объект	Коммунальные платежи	Корректировка на коммунальные платежи
Объект оценки №7, №8, №10, №12	Коммунальные платежи: не включены	-
Объект – аналог №1	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №2	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №3	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №4	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №5	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №6	Коммунальные платежи: не включены	1,000



Объект	Коммунальные платежи	Корректировка на коммунальные платежи
Объект – аналог №7	Коммунальные платежи: не включены	1,000

Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки, введение прочих корректировок не требуется.

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной арендной платы объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

где $P_{ск}$ – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

Формула 4-8



Таблица 4-46 Расчет скорректированной арендной платы объектов-аналогов для объекта оценки (часть объекта оценки)

Наименование показателя	Объект оценки №7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.	-	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды							
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)							
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Условия продажи	Условия аренды типичные							
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Предложение к аренде						
Корректировка на уторгование		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Тип объекта	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	0,00				
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Функциональное назначение	Торговое							
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности							
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии						
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного	"Поликлиника" - Остановка общественного	"5-я школа" - Остановка общественного	"Школа №1" - Остановка общественного	"ЖК Ладья" - Остановка общественного	"Главпочтамт" - Остановка общественного	"Ямская улица" - Остановка общественного	"Стоматологическая клиника" - Остановка



	транспорта. (195 м.)	транспорта. (131 м.)	транспорта. (700 м.)	транспорта. (89 м.)	транспорта. (650 м.)	транспорта. (57 м.)	транспорта. (189 м.)	общественного транспорта. (112 м.)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,000	1,160	0,900	1,160	0,900	1,000	0,900
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 164	907	1 488	1 154	1 374	1 237
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	средний	высокий	средний	высокий
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,266	1,000	1,266	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 164	907	1 883	1 154	1 739	1 237
Тип парковки	организованная							
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 164	907	1 883	1 154	1 739	1 237
Доступ к объекту	Со свободным доступом							
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 164	907	1 883	1 154	1 739	1 237
Площадь, кв.м.	291,30	280,00	146,00	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
Корректировка на площадь		0,994	0,900	0,983	0,865	0,918	0,889	0,826
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 366	1 048	891	1 630	1 060	1 546	1 022
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные	Основная						
Корректировка на тип площади		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 366	1 048	891	1 630	1 060	1 546	1 022
Этаж расположения	подвал	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи				
Количество кв.м. помещений подвала	291,3	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
Количество кв.м. помещений цоколя	291,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений 1 этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений 2 этажа и выше	0,0	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
Доля кв.м. помещений подвалов общей площади объекта, %	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений цоколя в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений 1 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля кв.м. помещений 2 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения		0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 038	797	677	1 239	805	1 175	777
Наличие отдельного входа	есть							
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 038	797	677	1 239	805	1 175	777
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком							
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 038	797	677	1 239	805	1 175	777



Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")
Корректировка на класс качества		1,240	1,000	1,000	1,240	1,000	1,000	1,240
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 287	797	677	1 536	805	1 175	963
Наименование показателя	Объект оценки №8	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.	-	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Условия продажи	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировка на уторгование		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000



Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (195 м.)	"ТЦ Лента" - Остановка общественного транспорта. (470 м)	"ЖК "Ладья" - Остановка общественного транспорта. (1040 м)	"Гимназия №1" - Остановка общественного транспорта. (340 м)	"Ул. Ледовая" - Остановка общественного транспорта. (87 м)	"Школа №5" - Остановка общественного транспорта. (129 м.)	"Водолечебница" - Остановка общественного транспорта. (103 м)	"Мостостроитель" - Остановка общественного транспорта. (310 м)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,070	1,160	1,070	0,900	1,000	0,900	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 470	1 164	1 078	1 154	1 282	1 237	1 374
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	средний	высокий	средний	высокий
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,266	1,000	1,266	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 470	1 164	1 078	1 461	1 282	1 565	1 374
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 470	1 164	1 078	1 461	1 282	1 565	1 374
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 470	1 164	1 078	1 461	1 282	1 565	1 374
Площадь, кв.м.	262,50	280,00	146,00	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
Корректировка на площадь		1,010	0,915	0,999	0,879	0,933	0,903	0,839
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 485	1 065	1 077	1 285	1 196	1 414	1 153
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Корректировка на тип площади		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 485	1 065	1 077	1 285	1 196	1 414	1 153
Этаж расположения	Этаж №1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Количество кв.м. помещений подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений цоколя	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений 1 этажа	262,5	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
Количество кв.м. помещений 2 этажа и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля кв.м. помещений подвалов общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений цоколя в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений 1 этажа в общей площади объекта, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля кв.м. помещений 2 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 485	1 065	1 077	1 285	1 196	1 414	1 153
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 485	1 065	1 077	1 285	1 196	1 414	1 153
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком



Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 485	1 065	1 077	1 285	1 196	1 414	1 153
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")
Корректировка на класс качества		1,240	1,000	1,000	1,240	1,000	1,000	1,240
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 841	1 065	1 077	1 593	1 196	1 414	1 430
Наименование показателя	Объект оценки №10	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.	-	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировка на уторгование		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374



Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Трансагентство" - Остановка общественного транспорта. (152 м.)	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	"ЖК Ладыя" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	"Главпочтамт" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,000	1,130	0,920	1,130	0,920	1,000	0,920
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 134	927	1 449	1 180	1 374	1 264
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	средний	высокий	средний	высокий
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,266	1,000	1,266	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 134	927	1 834	1 180	1 739	1 264
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 134	927	1 834	1 180	1 739	1 264
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 134	927	1 834	1 180	1 739	1 264
Площадь, кв.м.	283,40	280,00	146,00	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
Корректировка на площадь		0,998	0,904	0,987	0,869	0,922	0,893	0,830
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 371	1 026	915	1 594	1 088	1 553	1 049
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Корректировка на тип площади		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 371	1 026	915	1 594	1 088	1 553	1 049
Этаж расположения	подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
Количество кв.м. помещений подвала	283,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений цоколя	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений 1 этажа	0,0	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
Количество кв.м. помещений 2 этажа и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля кв.м. помещений подвала в общей площади объекта, %	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений цоколя в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений 1 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля кв.м. помещений 2 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения		0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 042	779	695	1 212	827	1 180	797
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 042	779	695	1 212	827	1 180	797



Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 042	779	695	1 212	827	1 180	797
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на класс качества		1,240	1,000	1,000	1,240	1,000	1,000	1,240
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 292	779	695	1 502	827	1 180	988
Наименование показателя	Объект оценки №12	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.	-	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Дата сделки (предложения) и оценки	01.04.2024	11.03.2024	10.04.2024	29.11.2023	14.04.2024	02.02.2024	21.03.2024	25.03.2024
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировка на уторгование		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 374
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее с земельным участком
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 250
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 250



Характеристики местоположения в районах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 250
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 374	1 004	1 008	1 282	1 282	1 374	1 250
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	"Магазин Юбилейный" - Остановка общественного транспорта. (370 м.)	"Поликлиника" - Остановка общественного транспорта. (131 м.)	"5-я школа" - Остановка общественного транспорта. (700 м.)	"Школа №1" - Остановка общественного транспорта. (89 м.)	"ЖК Ладья" - Остановка общественного транспорта. (650 м.)	"Главпочтамт" - Остановка общественного транспорта. (57 м.)	"Ямская улица" - Остановка общественного транспорта. (189 м.)	"Стоматологическая клиника" - Остановка общественного транспорта. (112 м.)
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		0,950	1,070	0,880	1,070	0,880	0,950	0,880
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 305	1 074	887	1 372	1 129	1 305	1 100
Пешеходный трафик	Высокий	высокий	высокий	высокий	средний	высокий	средний	высокий
Корректировка на пешеходный трафик		1,000	1,000	1,000	1,266	1,000	1,266	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 305	1 074	887	1 737	1 129	1 652	1 100
Тип парковки	Организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 305	1 074	887	1 737	1 129	1 652	1 100
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 305	1 074	887	1 737	1 129	1 652	1 100
Площадь, кв.м.	179,40	280,00	146,00	260,00	112,60	166,00	134,30	83,00
Корректировка на площадь		1,070	0,969	1,058	0,932	0,988	0,957	0,889
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 397	1 041	938	1 618	1 115	1 581	979
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основные помещения	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная	Основная
Корректировка на тип площади		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 397	1 041	938	1 618	1 115	1 581	979
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 и 2 этажи
Количество кв.м. помещений подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений цоколя	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество кв.м. помещений 1 этажа	179,4	280,0	146,0	260,0	112,6	166,0	134,3	83,0
Количество кв.м. помещений 2 этажа и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля кв.м. помещений подвалов общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений цоколя в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля кв.м. помещений 1 этажа в общей площади объекта, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля кв.м. помещений 2 этажа в общей площади объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 397	1 041	938	1 618	1 115	1 581	979
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 397	1 041	938	1 618	1 115	1 581	979
Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 397	1 041	938	1 618	1 115	1 581	979
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (в т.ч. "без отделки")	типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Корректировка на класс качества		1,240	1,000	1,000	1,240	1,000	1,000	1,240
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 732	1 041	938	2 007	1 115	1 581	1 214

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-9

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}}$$

Формула 4-10

где: S^2 – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-11

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 4-47 Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднее квадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507					
Объект – аналог №1	1 287	1 034,34	310,00	29,97%	24%
Объект – аналог №2	797				-23%
Объект – аналог №3	677				-35%
Объект – аналог №4	1 536				48%
Объект – аналог №5	805				-22%
Объект – аналог №6	1 175				14%
Объект – аналог №7	963				-7%
Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509					
Объект – аналог №1	1 841	1 373,66	284,68	20,72%	34%
Объект – аналог №2	1 065				-22%
Объект – аналог №3	1 077				-22%
Объект – аналог №4	1 593				16%
Объект – аналог №5	1 196				-13%
Объект – аналог №6	1 414				3%
Объект – аналог №7	1 430				4%
Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437					
Объект – аналог №1	1 292	1 037,81	297,76	28,69%	25%
Объект – аналог №2	779				-25%
Объект – аналог №3	695				-33%
Объект – аналог №4	1 502				45%
Объект – аналог №5	827				-20%
Объект – аналог №6	1 180				14%
Объект – аналог №7	988				-5%
Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднее квадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %



Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96							
Объект – аналог №1	1 732	1 375,36	400,97	29,15%			26%
Объект – аналог №2	1 041						-24%
Объект – аналог №3	938						-32%
Объект – аналог №4	2 007						46%
Объект – аналог №5	1 115						-19%
Объект – аналог №6	1 581						15%
Объект – аналог №7	1 214						-12%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки доходным подходом:

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 4-12}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов арендных ставок 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной арендной ставки объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная арендная ставка оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Таблица 4-48 Определение арендной платы объекта оценки №2

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 374	1 164	907	1 883	1 154	1 739	1 237
Общая чистая коррекция, руб.	126,0	68,6	193,2	483,0	245,8	239,2	263,4
в % от цены продажи	8,4	6,3	17,6	34,5	17,6	15,9	17,6
Общая валовая коррекция, руб.	711,1	620,3	422,6	1 659,9	594,7	1 055,4	909,8
в % от цены продажи	47,41	56,61	38,42	118,57	42,48	70,36	60,66
Вес объекта-аналога	0,892	0,871	0,912	0,730	0,903	0,840	0,862
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,149	0,145	0,152	0,122	0,151	0,140	0,144
Арендная плата Объекта оценки №7, руб./кв.м./мес.	1 021						
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7



Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 470	1 164	1 078	1 461	1 282	1 565	1 374
Общая чистая коррекция, руб.	29,8	68,6	21,9	61,0	117,6	65,3	126,0
в % от цены продажи	2,0	6,3	2,0	4,4	8,4	4,4	8,4
Общая валовая коррекция, руб.	593,0	352,0	164,5	1 037,3	203,9	743,7	623,4
в % от цены продажи	39,53	32,12	14,95	74,09	14,56	49,58	41,56
Вес объекта-аналога	0,910	0,927	0,966	0,831	0,967	0,887	0,905
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,152	0,154	0,161	0,139	0,161	0,148	0,151
Арендная плата Объекта оценки №8, руб./кв.м./мес.	1 455						
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 374	1 134	927	1 834	1 180	1 739	1 264
Общая чистая коррекция, руб.	126,0	38,4	173,0	434,3	220,2	239,2	235,9
в % от цены продажи	8,4	3,5	15,7	31,0	15,7	15,9	15,7
Общая валовая коррекция, руб.	707,8	577,5	404,7	1 583,0	573,4	1 050,5	894,2
в % от цены продажи	47,19	52,69	36,79	113,07	40,95	70,03	59,61
Вес объекта-аналога	0,892	0,880	0,916	0,742	0,907	0,840	0,864
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,149	0,147	0,153	0,124	0,151	0,140	0,144
Арендная плата Объекта оценки №10, руб./кв.м./мес.	1 031						
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96							
Исходная стоимость, руб./кв.м.	1 500	1 096	1 100	1 400	1 400	1 500	1 500
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 305	1 074	887	1 737	1 129	1 652	1 100
Общая чистая коррекция, руб.	194,7	21,8	213,3	336,9	271,5	152,3	399,7
в % от цены продажи	13,0	2,0	19,4	24,1	19,4	10,2	26,6
Общая валовая коррекция, руб.	621,3	195,4	264,8	1 079,2	284,7	612,8	756,2
в % от цены продажи	41,42	17,83	24,07	77,09	20,34	40,85	50,41
Вес объекта-аналога	0,906	0,959	0,945	0,824	0,954	0,907	0,885
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,151	0,160	0,158	0,137	0,159	0,151	0,148
Арендная плата Объекта оценки №12, руб./кв.м./мес.	1 447						

С учетом рассчитанной ставки арендной платы и площади объекта, ПВД от сдачи недвижимости в аренду составит:

Таблица 4-49 **Определение потенциального валового дохода Объекта оценки (часть объекта оценки)**

Наименование показателя	Объект оценки №7
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 020,79
Площадь (основная), кв.м.	291,30
Потенциальный валовый доход, руб. в год	3 568 286
Наименование показателя	Объект оценки №8
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 455,21
Площадь (основная), кв.м.	262,50
Потенциальный валовый доход, руб. в год	4 583 899
Наименование показателя	Объект оценки №10
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 031,15
Площадь (основная), кв.м.	283,40
Потенциальный валовый доход, руб. в год	3 506 741
Наименование показателя	Объект оценки №12
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 446,58
Площадь (основная), кв.м.	179,40
Потенциальный валовый доход, руб. в год	3 114 195



2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользования площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - K_{\text{недоисп.}})$$

Формула 0.13

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год,

$K_{\text{недоисп.}}$ – коэффициент недоиспользования имущества, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

5. Процент недозагрузки определен по данным: «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,93	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,85	0,77
3	Складские помещения и здания	0,84	0,96	0,91
4	Производственные помещения и здания	0,72	0,92	0,83

Согласно анализу рынка, объект оценки относится к активному рынку недвижимости.

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в г. Ханты-Мансийск, к расчету принимается среднее значение интервала коэффициента недозагрузки для активного рынка, равное 0,87.

Действительный валовой доход составляет:

Таблица 4-50 Определение действительного валового дохода Объекта оценки (часть объекта оценки)

Наименование показателя	Объект оценки №7
Потенциальный валовой доход, руб. в год	3 568 285,88
Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей	0,87
Действительный валовой доход, руб. в год	3 104 409
Наименование показателя	Объект оценки №8
Потенциальный валовой доход, руб. в год	4 583 898,90
Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей	0,87
Действительный валовой доход, руб. в год	3 987 992
Наименование показателя	Объект оценки №10
Потенциальный валовой доход, руб. в год	3 506 741,31
Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей	0,87
Действительный валовой доход, руб. в год	3 050 865
Наименование показателя	Объект оценки №12
Потенциальный валовой доход, руб. в год	3 114 194,97
Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей	0,87
Действительный валовой доход, руб. в год	2 709 350

3. Определение операционных расходов

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку,



охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

При выборе конкретного значения операционных расходов оценщик учитывал наличие условно постоянных расходов на которых влияют: тип объекта (у встроенных помещений, как правило, они меньше); материал изготовления и специфику объекта (влияют на затраты, связанные со страховой премией); средняя заработная плата, специалистов, занимающихся управлением недвижимостью, в данном регионе; место расположения объекта (на охраняемой территории или нет), условия обеспечения охраны объекта; организация уборки помещений, наличие договоров с клининговыми компаниями; требования по уборке территории.

- б. Величина операционных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 года), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>.

Таблица 4-51 **Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года.**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,13	0,37	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,04	0,45	0,23
3	Складские помещения и здания	0,15	0,28	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,35	0,20

К расчету принято среднее значение интервала (на основании Анализа рынка) значение. Коэффициент операционных расходов для объекта оценки (ОКС) составляет 24,0% от ПВД.

Из описания состава расходов следует, что в состав операционных расходов включаются все расходы на содержание объекта, за исключением коммунальных платежей («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А).

Таблица 4-52 **Определение операционных расходов Объекта оценки (часть объекта оценки)**

Наименование показателя	Объект оценки №7
Действительный валовой доход, руб. в год	3 104 408,72
Операционные расходы (ОР), руб./кв.м.	24,0%
Операционные расходы (ОР), руб. в год	745 058
Наименование показателя	Объект оценки №8
Действительный валовой доход, руб. в год	3 987 992,05
Операционные расходы (ОР), руб./кв.м.	24,0%
Операционные расходы (ОР), руб. в год	957 118
Наименование показателя	Объект оценки №10
Действительный валовой доход, руб. в год	3 050 864,94
Операционные расходы (ОР), руб./кв.м.	24,0%
Операционные расходы (ОР), руб. в год	732 208
Наименование показателя	Объект оценки №12
Действительный валовой доход, руб. в год	2 709 349,62
Операционные расходы (ОР), руб./кв.м.	24,0%
Операционные расходы (ОР), руб. в год	650 244



Величина чистого операционного дохода, генерируемого Объектами оценки, согласно формуле составляет:

3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Формула 0.14

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год;

ОР – операционные расходы, руб. в год.

Таблица 4-53 **Определение чистого операционного дохода Объекта оценки (часть объекта оценки)**

Наименование показателя	Объект оценки №7
Действительный валовой доход, руб. в год	3 104 408,72
Операционные расходы (ОР), руб. в год	745 058,09
Чистый операционный доход, руб. в год	2 359 351
Наименование показателя	Объект оценки №8
Действительный валовой доход, руб. в год	3 987 992,05
Операционные расходы (ОР), руб. в год	957 118,09
Чистый операционный доход, руб. в год	3 030 874
Наименование показателя	Объект оценки №10
Действительный валовой доход, руб. в год	3 050 864,94
Операционные расходы (ОР), руб. в год	732 207,58
Чистый операционный доход, руб. в год	2 318 657
Наименование показателя	Объект оценки №12
Действительный валовой доход, руб. в год	2 709 349,62
Операционные расходы (ОР), руб. в год	650 243,91
Чистый операционный доход, руб. в год	2 059 106

4. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации - параметр, по которому можно судить об отношении рыночной цены актива к чистой прибыли за определенный временной промежуток.

Ставка капитализации для торговых объектов была принята в соответствии с данными: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 года), ссылка: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>.

Таблица 4-54 **Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 г.**

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13



№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,23

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь, местонахождение, класс оцениваемого объекта, и уровень спроса на подобные объекты в г. Ханты-Мансийск, к расчету принимается среднее значение интервала текущей доходности (ставка капитализации), равное 9%.

5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

Формула 4-15

Где:

$C_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет:

Таблица 4-55 Расчет рыночной стоимости доходным подходом Объекта оценки №2

Наименование показателя	Объект оценки №7
Чистый операционный доход, руб. в год	2 359 350,63
Ставка капитализации, %	9,00%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу (округленно), руб.	26 216 000
Наименование показателя	Объект оценки №8
Чистый операционный доход, руб. в год	3 030 873,96
Ставка капитализации, %	9,00%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу (округленно), руб.	33 677 000
Наименование показателя	Объект оценки №10
Чистый операционный доход, руб. в год	2 318 657,35
Ставка капитализации, %	9,00%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу (округленно), руб.	25 763 000
Наименование показателя	Объект оценки №12
Чистый операционный доход, руб. в год	2 059 105,71
Ставка капитализации, %	9,00%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу (округленно), руб.	22 879 000

Заключение о стоимости объектов оценки (части объекта оценки) в рамках доходного подхода:

Так как оценщиком в рамках доходного подхода к оценке единого объекта оценки применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости доходным подходом не требуется.



Стоимость, полученная при применении метода прямой капитализации в рамках доходного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении доходного подхода.

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

Стоимость Объекта оценки (части объекта оценки), рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 01 апреля 2024г. составляет:

108 535 000 (Сто восемь миллионов пятьсот тридцать пять тысяч рублей), в том числе:

№ ОО	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
7	Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507	26 216 000
8	Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509	33 677 000
10	Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437	25 763 000
12	Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96	22 879 000

5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Согласование результатов оценки с использованием различных подходов к оценке

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Таблица 5-1 Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке

Показатель	Достоинства подхода	Недостатки подхода
Доходный подход к оценке	Учитывает будущие изменения доходов, расходов Учитывает уровень риска (через ставку дисконта) Учитываются интересы и продавца	Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения Не учитывает рыночную конъюнктуру
Сравнительный подход к оценке	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок. Статистически обоснован. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов. При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.	Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода. Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных. В расчет принимается только ретроспективная информация

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Выводы, полученные на основании проведенных расчетов различными подходами

Ниже приведены промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке:

Таблица 5-2 Промежуточные результаты оценки объекта оценки (часть объектов оценки) с применением различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507	25 934 000	26 216 000	Не применялся
Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509	34 194 000	33 677 000	Не применялся
Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437	25 468 000	25 763 000	Не применялся



Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96	22 594 000	22 879 000	Не применялся

У оценщика отсутствуют данные для указания ориентировочных значений оцениваемого объекта с применением иных подходов к оценке, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Обоснование расхождений промежуточных результатов

Таблица 5-3 Отклонение результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке стоимости объекта оценки (ЕОН), от среднего значения

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Среднее значение, руб.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507					
Затратный подход	-	26 075 000	199 404	0,76%	-
Сравнительный подход	25 934 000				-0,54%
Доходный подход	26 216 000				0,54%
Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509					
Затратный подход	-	33 935 500	365 574	1,08%	-
Сравнительный подход	34 194 000				0,76%
Доходный подход	33 677 000				-0,76%
Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437					
Затратный подход	-	25 615 500	208 597	0,81%	-
Сравнительный подход	25 468 000				-0,58%
Доходный подход	25 763 000				0,58%
Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96					
Затратный подход	-	22 736 500	201 525	0,89%	-
Сравнительный подход	22 594 000				-0,63%
Доходный подход	22 879 000				0,63%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

В качестве ориентира степени существенности расхождения, полученных промежуточных результатов, оценщиком принято 33% отклонение показателя рыночной стоимости, полученного в рамках каждого из подходов, от средней арифметической величины показателей рыночной стоимости, полученной в рамках каждого их подходов.

Так как отклонение между результатами оценки, полученными при применении различных подходов к оценке, от среднего значения не превышает 33%, то обоснования расхождений между подходами не требуется.

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Обоснование выбора использования весов

Рыночная стоимость при оценке объекта представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратная симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

Таблица 5-4 Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}}$$

Формула 0.1

где: WK_a – вес каждого критерия;

n – количество критериев;

$\prod a_{ij}$ – произведение критериев i -ой строки j -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad \text{Формула 0.2}$$

где: WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес каждого критерия;

$\sum WK$ – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию (WP_a).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a) \quad \text{Формула 0.3}$$

где: WI_n - итоговый вес подхода, %.

WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_n \times C_i) \quad \text{Формула 0.4}$$

где: PC – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

WI_n - итоговый вес подхода, %.

C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках i подхода, руб.

Обоснование выбора использования весов

Ниже построена матрица сравнения и рассчитаны значения приоритетов критериев:

Таблица 5-5 Матрица сравнения критериев ранжирования

Критерии	Учет рыночной ситуации	Достоверность информации	Учет специфики объекта	Учет влияния рисков	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Учет рыночной ситуации	1	3	1/2	2	2	1,431	27%
Достоверность информации	1/3	1	3	2	2	1,320	25%
Учет специфики объекта	2	1/3	1	2	2	1,217	23%
Учет влияния рисков	1/2	1/2	1/2	1	2	0,758	14%
Отражение тенденций развития рыночной ситуации	1/2	1/2	1/2	1/2	1	0,575	11%



Критерии	Учет рыночной ситуации	Достоверность информации	Учет специфики объекта	Учет влияния рисков	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сумма:						5,301	100%

Сравнение влияния на итоговую стоимость каждого из критериев согласования при применении подходов к оценке объекта оценки (ОКС):

Таблица 5-6 Критерий согласования – учет рыночной ситуации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,3	1,140	57%
Доходный подход	0,77	1	0,877	43%
Сумма:			2,017	100%

Таблица 5-7 Критерий согласования – достоверность информации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,100	1,049	52%
Доходный подход	0,91	1	0,953	48%
Сумма:			2,002	100%

Таблица 5-8 Критерий согласования – учет специфики объекта

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,4	1,183	58%
Доходный подход	0,71	1	0,845	42%
Сумма:			2,028	100%

Таблица 5-9 Критерий согласования – учет влияния рисков

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,8	1,342	64%
Доходный подход	0,56	1	0,745	36%
Сумма:			2,087	100%

Таблица 5-10 Критерий согласования – отражение тенденций развития рыночной ситуации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,5	1,225	60%



Доходный подход	0,67	1	0,816	40%
Сумма:			2,041	100%

Весовые коэффициенты для каждого подхода к оценке стоимости объекта на основе использования итоговых значений весов по критериям согласования:

Таблица 5-11 Расчет весовых коэффициентов для подходов

Показатель	Вес критерия	Затратный подход	Доходный подход
Учет рыночной ситуации	27%	57%	43%
Достоверность информации	25%	52%	48%
Учет специфики объекта	23%	58%	42%
Учет влияния рисков	14%	64%	36%
Отражение тенденций	11%	60%	40%
Интегральный показатель качества (вес подхода) округленно	100%	58,000%	42,000%



Таблица 5-12. Согласование результатов оценки объектов оценки (часть объектов оценки)

№ ОО	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость (округленно), руб.
7	Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507	25 934 000	0,58	26 216 000,00	0,42	не применялся	-	26 052 440
8	Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509	34 194 000	0,58	33 677 000,00	0,42	не применялся	-	33 976 860
10	Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437	25 468 000	0,58	25 763 000,00	0,42	не применялся	-	25 591 900
12	Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты- Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96	22 594 000	0,58	22 879 000,00	0,42	не применялся	-	22 713 700

Согласно заданию на оценку, так же необходимо отдельно определить стоимость общей долевой собственности на земельные участки, приходящиеся на Объекты оценки №7, №8, №10 и №12.

Рыночная стоимость единых объектов оценки (ЕОН) была определена с учетом рыночной стоимости доли общей долевой собственности на земельные участки. Таким образом, необходимо выделить стоимость земли.

Стоимость земли в едином объекте недвижимости определялась на основании Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.). Ссылка: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками и под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statielt](http://statielt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealt.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

**Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2024 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14

Примечание:

В соответствии с вышеприведенной таблицей, а также учитывая обстоятельство, что рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийск является не активным, слабо развитым, было принято решение принять долю стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) по нижней границе диапазона для торговых объектов недвижимости: 0,08.

Таблица 5-13. Расчет стоимости Объекта оценки №5, №6, №9 и №11 из состава объекта оценки.

Подходы	Стоимость ЕОН, руб.	Удельный вес, коэффициент	Полученные значения, руб.
Объект оценки №7 - Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507			
Затратный	Не применялся	-	-
Сравнительный	25 934 000	0,58	15 041 720
Доходный	26 216 000	0,42	11 010 720
Итого, руб. округленно:			26 052 440,00
Доля стоимости земельного участка, %			8%
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.			2 084 195
Доля стоимости земельного участка в результате оценки ЕОН по сравнительному подходу, руб.			1 203 338
Доля стоимости земельного участка в результате оценки ЕОН по доходному подходу, руб.			880 858
Доля стоимости ОКС в составе ЕОН по сравнительному подходу, руб.			24 730 662
Доля стоимости ОКС в составе ЕОН по доходному подходу, руб.			25 335 142
Рыночная стоимость ОКС (округленно) без земельного участка, руб.			24 985 000
Подходы	Стоимость ЕОН, руб.	Удельный вес, коэффициент	Полученные значения, руб.
Объект оценки №8 - Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509			
Затратный	Не применялся	-	-
Сравнительный	34 194 000	0,58	19 832 520
Доходный	33 677 000	0,42	14 144 340
Итого, руб. округленно:			33 976 860,00
Доля стоимости земельного участка, %			8%
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.			2 718 149
Доля стоимости земельного участка в результате оценки ЕОН по сравнительному подходу, руб.			1 586 602



Доля стоимости земельного участка в результате оценки ЕОН по доходному подходу, руб.			1 131 547
Доля стоимости ОКС в составе ЕОН по сравнительному подходу, руб.			32 607 398
Доля стоимости ОКС в составе ЕОН по доходному подходу, руб.			32 545 453
Рыночная стоимость ОКС (округленно) без земельного участка, руб.			32 582 000
Подходы	Стоимость ЕОН, руб.	Удельный вес, коэффициент	Полученные значения, руб.
Объект оценки №10 - Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437			
Затратный	Не применялся	-	-
Сравнительный	25 468 000	0,58	14 771 440
Доходный	25 763 000	0,42	10 820 460
Итого, руб. округленно:			25 591 900
Доля стоимости земельного участка, %			8%
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.			2 047 352
Доля стоимости земельного участка в результате оценки ЕОН по сравнительному подходу, руб.			1 181 715
Доля стоимости земельного участка в результате оценки ЕОН по доходному подходу, руб.			865 637
Доля стоимости ОКС в составе ЕОН по сравнительному подходу, руб.			24 286 285
Доля стоимости ОКС в составе ЕОН по доходному подходу, руб.			24 897 363
Рыночная стоимость ОКС (округленно) без земельного участка, руб.			24 543 000
Подходы	Стоимость ЕОН, руб.	Удельный вес, коэффициент	Полученные значения, руб.
Объект оценки №12 - Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96			
Затратный	Не применялся	-	-
Сравнительный	22 594 000	0,58	13 104 520
Доходный	22 500 000	0,42	9 450 000
Итого, руб. округленно:			22 554 520,00
Доля стоимости земельного участка, %			8%
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.			1 804 362
Доля стоимости земельного участка в результате оценки ЕОН по сравнительному подходу, руб.			1 048 362
Доля стоимости земельного участка в результате оценки ЕОН по доходному подходу, руб.			756 000
Доля стоимости ОКС в составе ЕОН по сравнительному подходу, руб.			21 545 638
Доля стоимости ОКС в составе ЕОН по доходному подходу, руб.			21 744 000
Рыночная стоимость ОКС (округленно) без земельного участка, руб.			21 629 000



5.2 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 06 февраля 2023г., составляет:

129 471 058 (Сто двадцать девять миллионов четыреста семьдесят одна тысяча пятьдесят восемь рублей), с учетом НДС,

109 334 891 (Сто девять миллионов триста тридцать четыре тысячи восемьсот девяносто один рубль), без учета НДС, в том числе:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2913/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711	5 224 000	4 353 333
2	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2625/41299, площадь 836,9 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, кадастровый номер 86:00:0000000:11711	4 758 000	3 965 000
3	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 2834/40856, площадь 872,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, кадастровый номер 86:00:0000000:18105	5 375 000	4 479 167
4	Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, нежилое, доля 1794/49286, площадь 523,7 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 8, кадастровый номер 86:00:0000000:6	1 721 000	1 434 167
5	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2913/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411	2 084 195	2 084 195
6	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2625/41299, площадь 2443 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:411	2 718 149	2 718 149
7	Нежилое помещение, площадь 291,3 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17, пом 1004, кадастровый номер 86:12:0101037:507	24 985 000	20 820 833
8	Нежилое помещение, площадь 262,5 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск,	32 582 000	27 151 667



№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
	ул. Коминтерна, д. 17, пом 1005, кадастровый номер 86:12:0101037:509		
9	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 2834/40856, площадь 1930 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14, кадастровый номер 86:12:0101037:412	2 047 352	2 047 352
10	Нежилое помещение, площадь 283,4 кв.м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003, кадастровый номер 86:12:0101037:437	24 543 000	20 452 500
11	Общая долевая собственность на земельный участок, доля 1794/49286, площадь 1770 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 8, кадастровый номер 86:12:0101060:13	1 804 362	1 804 362
12	Нежилое помещение, площадь 179,4 кв.м., адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 8, кадастровый номер 86:12:0101087:96	21 629 000	18 024 167

Подпись Оценщика, проводившего
оценку



Лумпов И.А. _____

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за
регистрационным № 002438

6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

7. Гражданский кодекс Российской Федерации:
 - а. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
 - б. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
 - с. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ (с изменением и дополнениями)
8. Налоговый кодекс Российской Федерации:
 - а. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
 - б. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
9. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями.
10. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).
11. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
12. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
13. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
15. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
16. Европейские стандарты оценки ЕСО 2009 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Методическая литература:

17. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
18. Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.
19. Грегори А. Стратегическая оценка компаний: практическое руководство/А. Грегори; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: КВИНТО-КОНСАЛТИНГ, 2003.-224 с.
20. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндарова М.А., Ташихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544с.
21. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
22. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
23. Учебник «Оценка бизнеса» Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, С.А. Ленская, «Финансы и статистика», Ханты-Мансийск, 2009.
24. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
25. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
26. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
27. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб: Издательство «МКС», 2000 г.
28. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 1995.г.
29. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 года), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti>
30. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.). Ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli>
31. «Методика определения физического износа гражданских зданий», Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404, Ханты-Мансийск-



- 1970.
32. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изменениями и дополнениями).
 33. «Справочник оценщика недвижимости – 2018» под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2018г.
 34. «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под ред. Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства». Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2022г.
 35. «Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, июнь 2023г.
 36. «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.
 37. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №27, 2020 г. ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)".



7 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

7.1 Копии источников информации, использованных в процессе оценки

Этажи Ханты-Мансийск +7(3467)36-00-88 Мы на связи 24/7 RU / RUB Войти

Галерея О недвижимости Характеристики Ипотека О районе Похожие предложения

Посмотреть 5 фото

9 000 000 ₪ 9 200 000 ₪
128 571 ₪/м²

Свободное назначение, 70м²
р-н Центральный, ул. Сирина
[На карте](#)

Описание

Изменено: 14.03.24 19 просмотров

Коммерческое помещение свободного назначения в жилом доме по улице Сирина. Район Энгельса/Объездной. Дом 2013 года постройки. Вход в помещение со двора. Прямо рядом соседние помещения заняты сетевыми федеральными арендаторами: Красное Белое, Монетка, аптека, Wildberries, OZON. Возможна продажа с действующим бизнесом по продаже пенных напитков. Потенциал сдачи в долгосрочную аренду примерно 70-100 т. р./месяц. Потому что район плотно заселен, очень активный трафик автомобилей и пешеходов.

Преимущества работы с компанией «Этажи»

- Консультация экспертов

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Код объекта	10643251
Линия	Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании
Год постройки	

Общайтесь со специалистами в чате



Этаж / Этажность	1 из 9
Наличие арендатора	Да
Стены	Окраска
Потолок	Подвесной
Высота потолков	3м
Пол	Плитка
Мощность электричества	15квт
Вытяжка	Есть

Рассчитайте ипотеку

Можем рассчитать ипотеку без первоначального взноса, просто укажите 0%.

Еще [Подробнее](#)

Сумма первоначального взноса от 12%

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос
9 000 000 ₽	2 700 000 ₽ 30 %
Срок кредита	
30 лет	

ВТБ	Сбербанк	■ ■ Этажи ДО
от 94 432 ₽/мес. от 17.9%	от 98 552 ₽/мес. от 18.7%	от 94 439 ₽ от 17.9%

Перезвоним Вам в течение 3 минут

+7 XXX XXX XX XX [заявку ипотеку](#)

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Бесплатная юридическая защита

Бесплатное юридическое сопровождение до и после сделки. Помогаем оформить нужные документы, защищаем интересы клиента в спорных ситуациях

[Подробнее](#)

Описание района

19 просмотров

Имеется всё необходимое для комфортной жизни: школы, детский сад, кинотеатр «Лангаль», Концертно-Театральный центр «Югра-Классик», музей «Природы и Человека». В этом районе есть хорошая ветеринарная клиника «Доктор Котя», Центр искусств для одаренных детей севера. Вид на храм, прогулочный парк имени Б.Лосева. Дом Культуры «Октябрь», администрация города, городская Дума. Хорошая авто-развязка, нет затруднений с маршрутными такси. Множество кафе и ресторанов, места для развлечения и отдыха.

[Общайтесь со специалистами в чате](#)

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)



1. Сайт носит исключительно информационный характер. Указанная стоимость объектов может отличаться от реальной, для получения детальной информации необходимо обратиться к представителю компании Этажи. Компания Этажи не является застройщиком и оказывает посреднические услуги по покупке/продаже объектов недвижимости. Не является офертой или публичной офертой согласно ст.435, 427 ГК РФ.

2. Реальное наличие вариантов и цен может отличаться, актуальную информацию уточняйте у специалиста по недвижимости.

Похожие предложения

По цене По расположению

9 100 000 Р
35 122 Р/м²

Свободное назначение 259,1 м²
ул. Калинина
р-н Центральный

Показать телефон



Как вам наш сайт?

Оставьте мнение об удобстве сайта - это поможет нам улучшить его

[Оценить](#)

[Главная](#) [Код объекта 10643251](#)

©2000-2024 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.

На информационном ресурсе www.etaji.com (далее - сайт) применяются информационные технологии предоставления информации на основе сбора, систематизации и анализа сведений, относящихся к предпочтениям пользователей сети Интернет, находящихся на территории Российской Федерации.



Мобильное приложение «Этажи»:

Капитал-Минимум - это самый выгодный вариант для тех, кто хочет приобрести недвижимость в ипотеку с минимальными взносами.

Наш рейтинг 4,9 из 5 (12 839)



Оцените эту страницу

Общайтесь со специалистами в чате

[Мы используем файлы cookies. Соглашение об использовании](#)



Создано: 06.04.2023 в 23:26

Обновлено: 14.04.2024 в 22:26

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск

26 315 411 ₽

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

218.3 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Представляем Вашему вниманию коммерческие помещения в современном жилом комплексе, где основное внимание уделено качеству строительства.

Преимущества данных коммерческих помещений: - высокие потолки (3.4 метров) - большая парковочная зона - безбарьерный вход с витражными входными группами - вентиляция - улучшенная черновая отделка - большой выбор планировочных решений разной квадратуры - густонаселенность микрорайона. хороший трафик Дом сдан. Объект №25

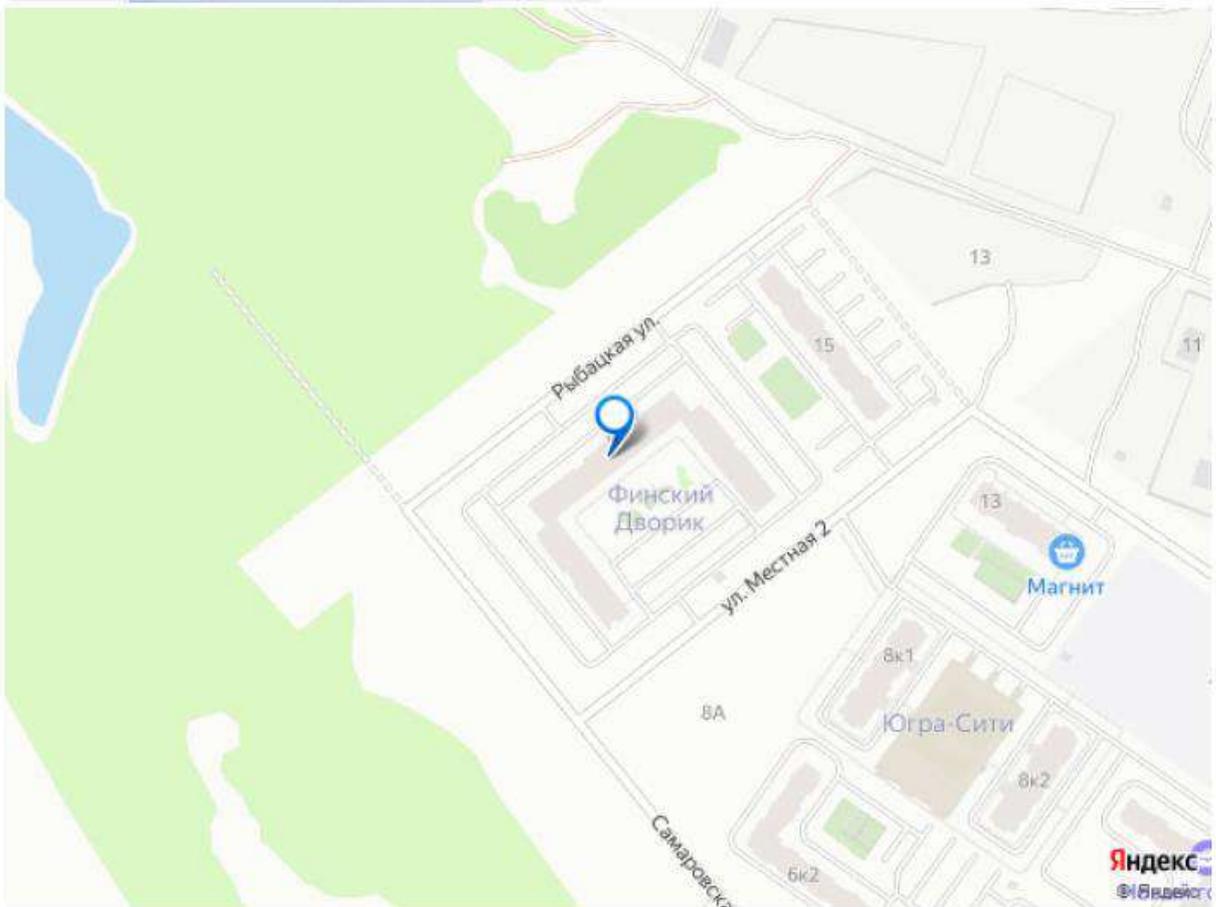
<https://hmas.move.ru/objects/6898385379>

**Татьяна, ЖК Финский Дворик -
Коммерческая Недвижимость**

89251234567







Move.ru - вся недвижимость России



Создано: 19.03.2024 в 22:29

Обновлено: 14.04.2024 в 22:30

<https://hmao.move.ru/objects/6921256788>

Ирина, Этажи-Ханты-Мансийск

+79124205331**Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск****12 500 000 ₽**

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск

Офис

Общая площадь

109.6 м²**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

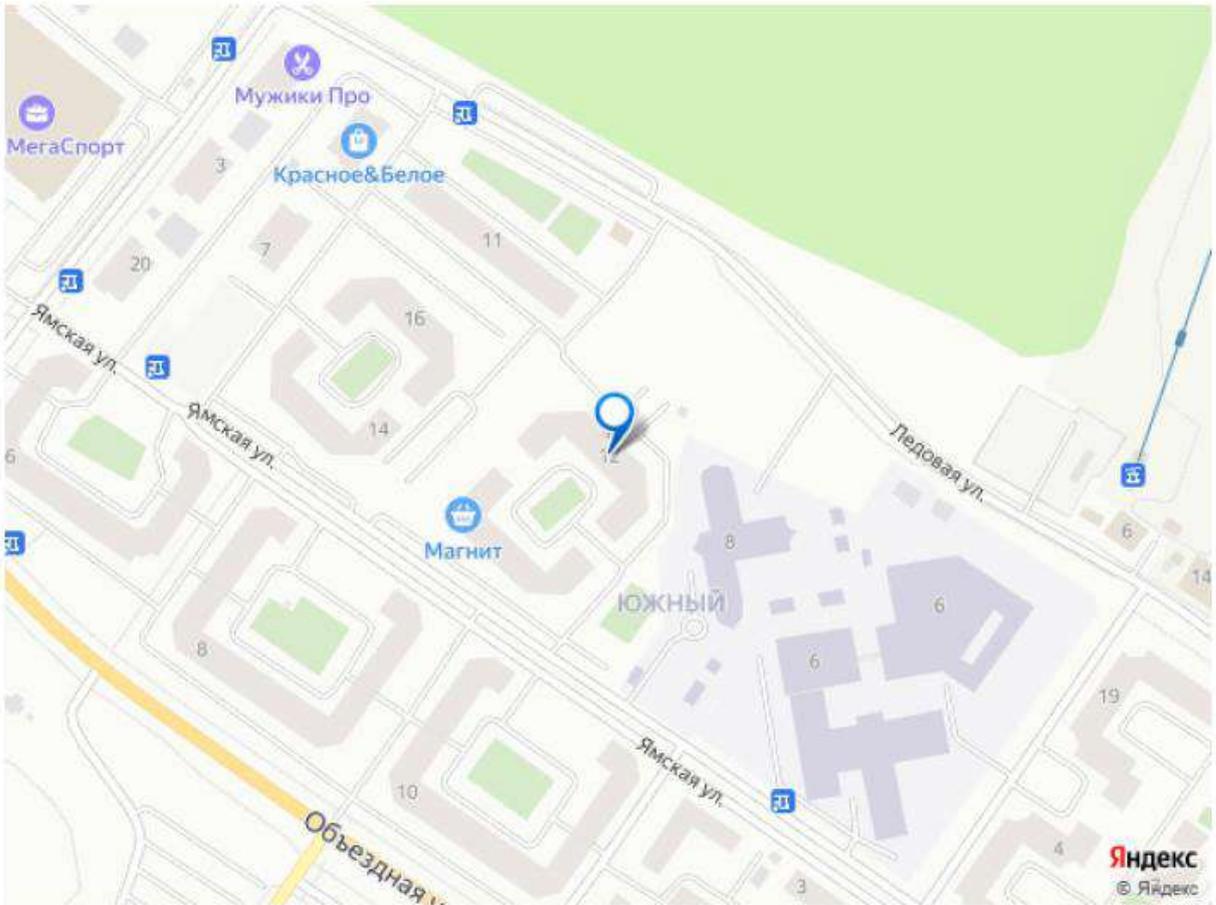
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)**Описание**

ПРОДАМ отличное офисное помещение с ремонтом, с арендаторами. Помещение сдано в долгосрочную аренду. Удачная планировка кабинетного типа, при входе тамбур и ресепшен, есть подсобное помещение, сан узел. Помещение светлое и просторное, находится на первом этаже 12-ти этажного дома. Главный выход расположен при выезде из двора высотных 4-х подъездных домов Ямская 10 и 12. По соседству горнолыжная база, аквапарк, ледовый дворец, хоккейная арена «Югра», крупные продуктовые магазины Монетка и Магнит, парикмахерская, детская студия творчества. Удачное место расположение. Торг возможен. Номер в базе: 4863294. Район: Гидронамыв.







Move.ru - вся недвижимость России



Создано: 08.02.2024 в 22:28

Обновлено: 14.04.2024 в 22:29

<https://hmao.move.ru/objects/6918631791>

Ирина, Этажи-Ханты-Мансийск

89251234567

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск

9 900 000 ₽

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

82.7 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

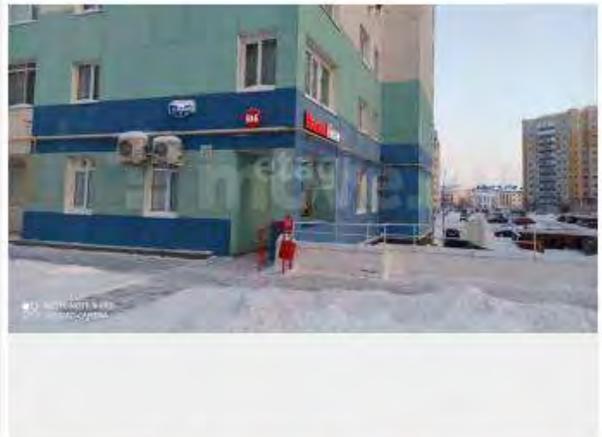
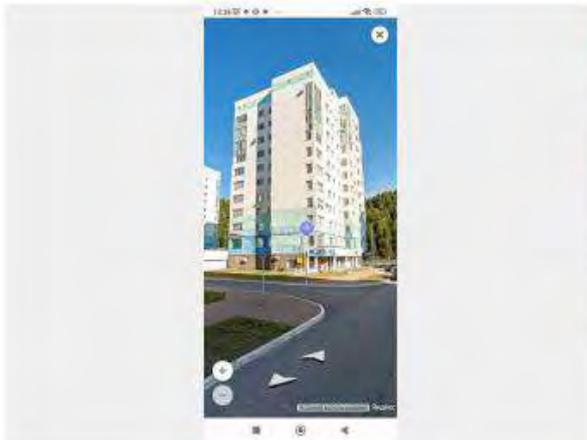
Описание

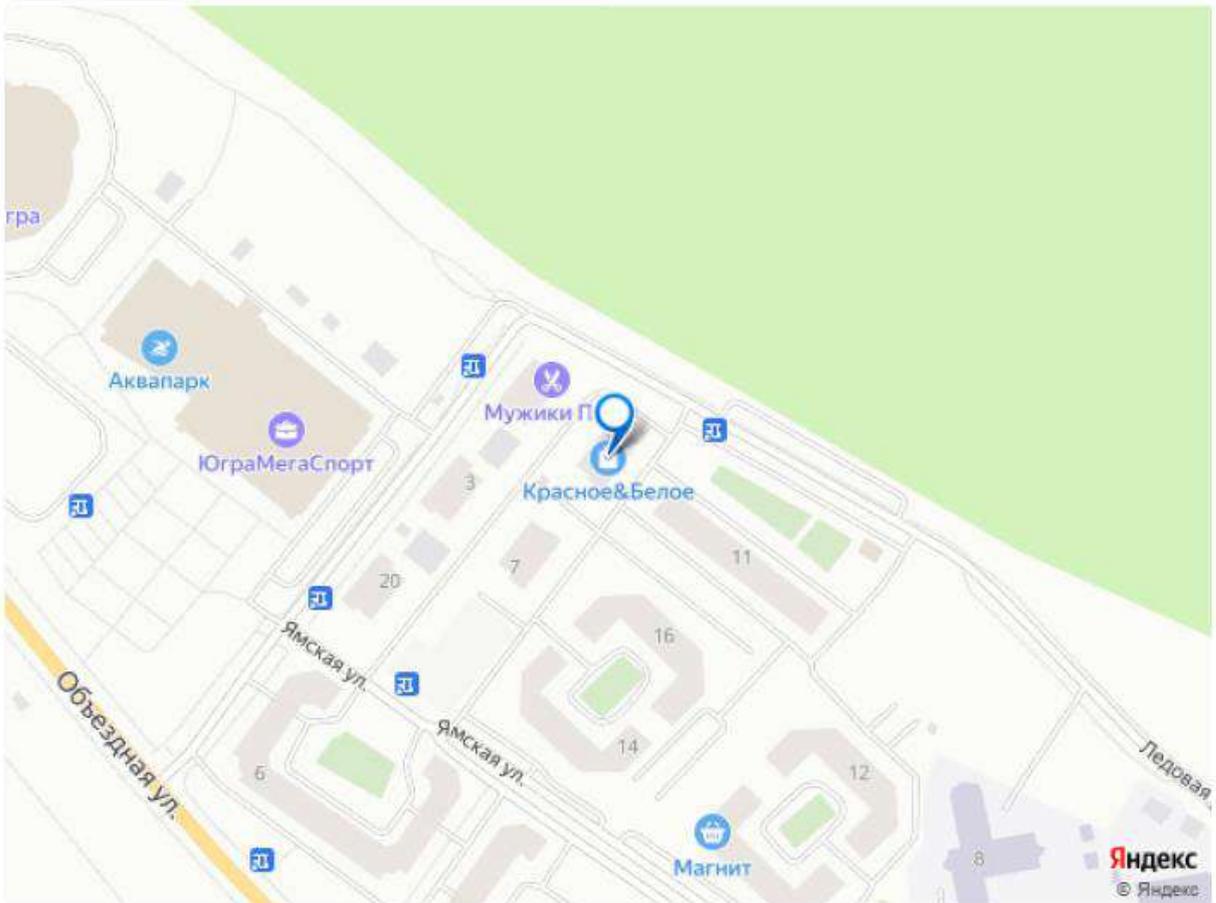
Уважаемые клиенты! В южной части города продается коммерческое помещение свободной планировки. В настоящее время помещение сдано в долгосрочную аренду. Помещение на первом этаже, площадью 82,7 кв. м, индивидуальная входная группа. Помещение теплое, просторное, светлое. В помещении проведена пожарная сигнализация, выполнен хороший косметический ремонт, водоснабжение, теплоснабжение и электроснабжение центральные. Находится в жилом микрорайоне, в шаговой доступности остановка общественного транспорта. Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация,





приборы учета воды, тепла Номер в базе:
10563315 . Район: Гидронамыв.





Move.ru - вся недвижимость России



Создано: 01.02.2024 в 22:21

Обновлено: 14.04.2024 в 22:24

<https://hmap.move.ru/objects/6917939013>

Владислав, АН «Сити-Риэлт»

+79822010281

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск, ул. свердлова, 26

8 300 000 ₺

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск, ул. свердлова, 26

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

49 м²

Детали объекта

Тип сделки

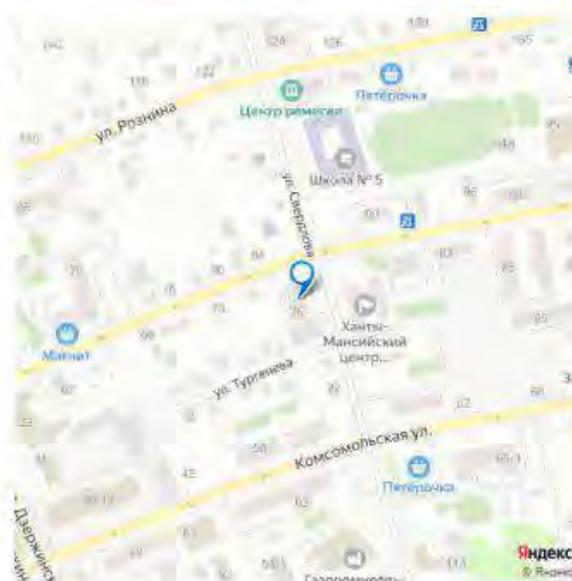
Продам

Раздел

Коммерческая недвижимость

Описание

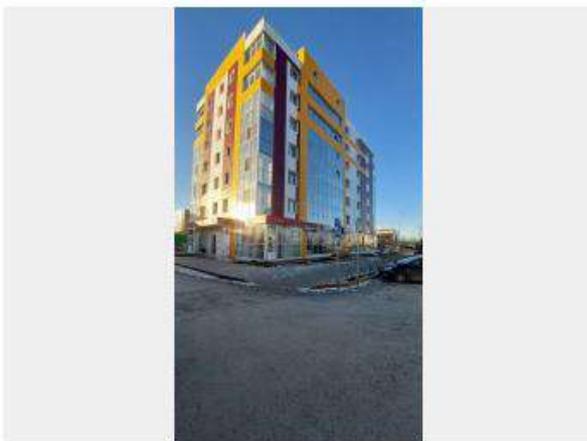
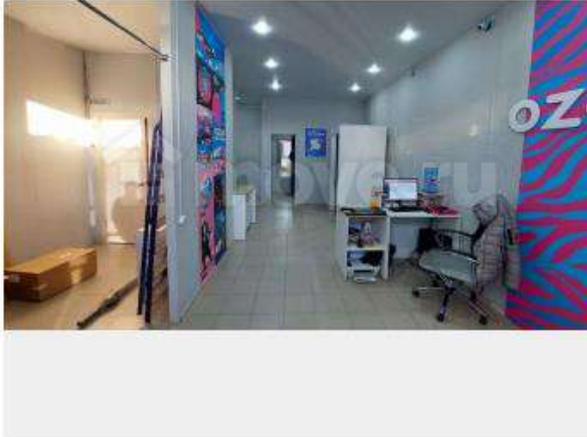
Дорогие жители и гости г. Ханты-Мансийска. Если вы мечтаете купить свое нежилое помещение и открыть свой бизнес или вложить как инвестицию, тогда это предложение Вас заинтересует. Торгово-офисные нежилые помещения СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, площадью 49 кв. м в новом жилом доме. О доме: многоквартирный монолитный дом расположен в северной части города, состоит из 8 этажей, 2018г. постройки. Дом расположен на одной из центральных улиц города Ханты-Мансийска на улице Свердлова, что обеспечит высокий пешеходный и автомобильный трафик. О помещении: площадь помещения 49 кв. м., свободной планировки, вход с центральной

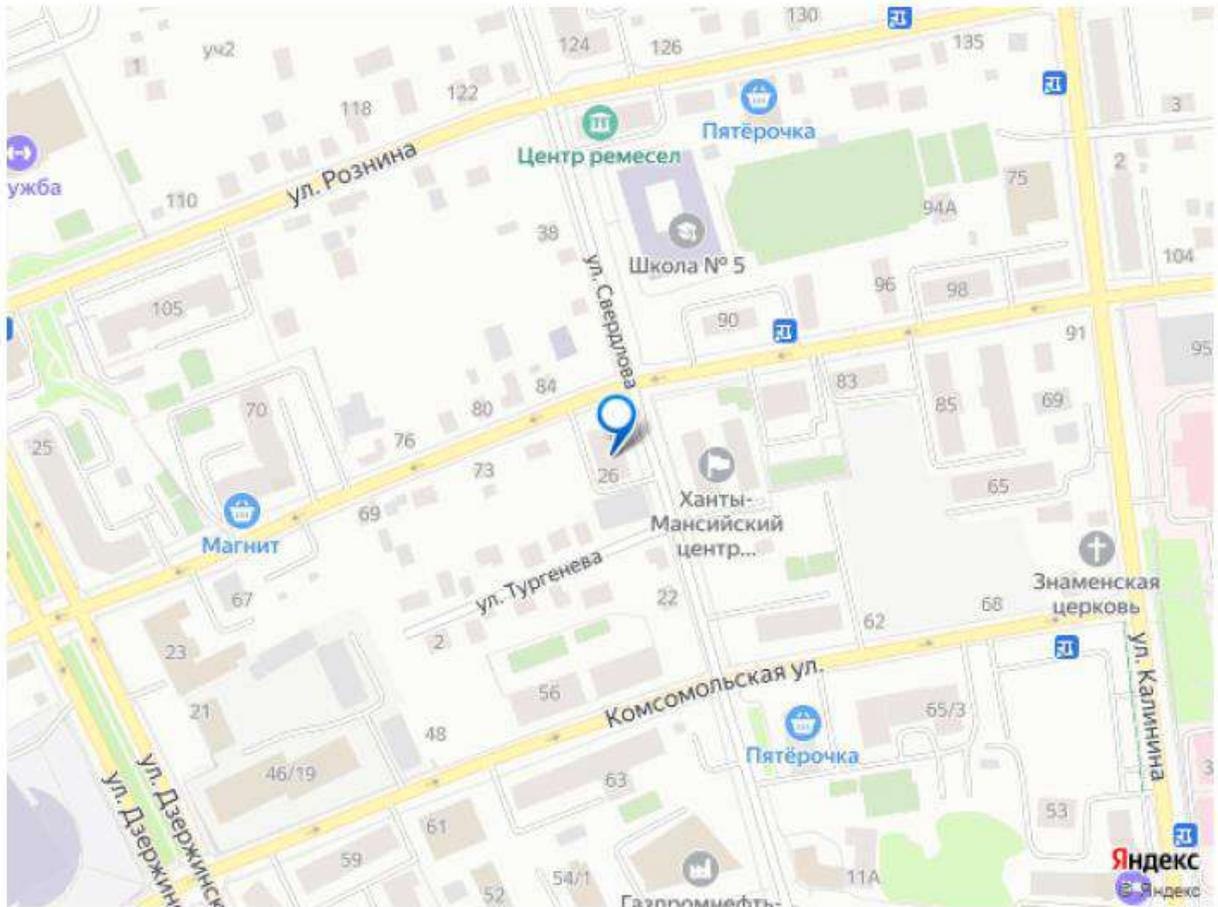




стороны дома, первый этаж с окнами, высокие потолки. В помещение подведены коммуникации: горячая, холодная вода, разводка электроэнергии 220В, отопление, помещение с ремонтом. В данный момент помещение используется под собственный пункт выдачи компанией «OZON» Помещение приносит чистой прибылью от 50 до 70 тыс. руб., с учетом всех вычетов (коммунальные услуги, зарплата персонала и т.д.). В шаговой доступности вся инфраструктура: средняя Общеобразовательная школа №1 и №5, Окружная клиническая больница, природный парк «Самаровский Чугас», парк им. «Бориса Лосева», КТЦ «Югра - Классик», ТРЦ «Лангал», КДМ «Октябрь», Музей Природы и Человека, киноцентр «Югорский кинопрокат», Шахматная Академия, Дом-музей Игошева, ЮГУ, Ханты-Мансийский технологического-педагогического колледжа, магазин «Монетка», аптеки, студия красоты и многое другое. Помещение без обременений, продается как за наличный расчет, так и с использованием кредитных средств банков. ТОРГ уместен.







Move.ru - вся недвижимость России



Для бизнеса Карьера в чате Глобальный каталог Поиск



Мои объявления



Виджет истории

Поиск по объявлениям

Читайте

Ханты-Мансийск

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 317 м²

40 500 000 Р

127 760 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 982 870-57-32

Написать сообщение

Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще работы

Еще услуги

Когда начнется работа?

Недвижимость ХМ и Крым

Компания

На Авито с 28 января 2024

Завершено 3 объявления

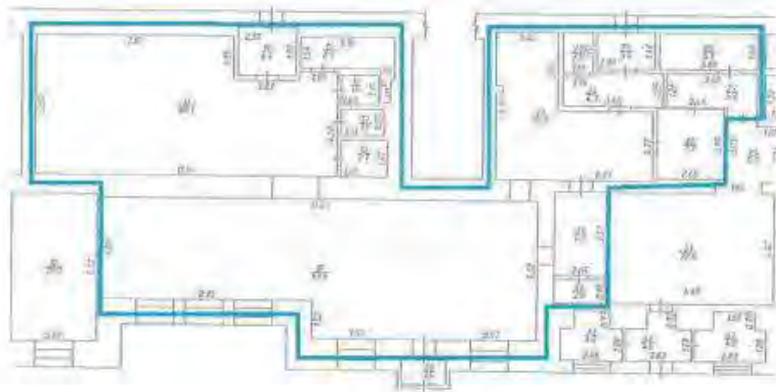
Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 317 м²

Этаж: цокольный

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Получить отчёт у продавца](#)

Сообщения



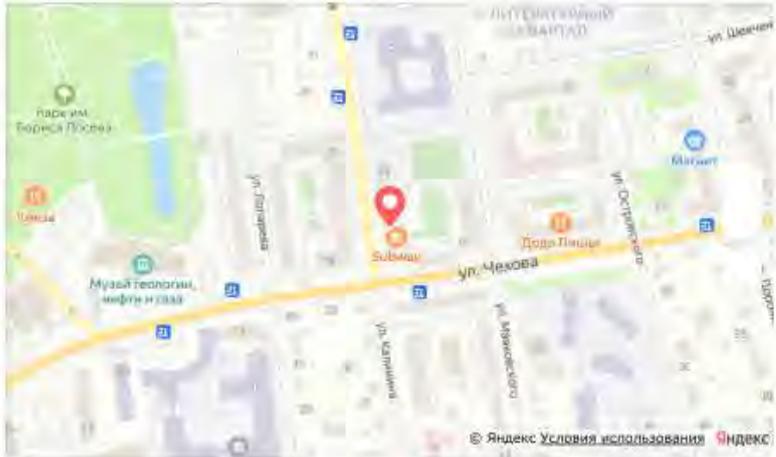


Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается нежилое помещение площадью 317 кв. м.

Арендаторы ресторан Subway и КС OZON. Одно помещение пока свободно.

Центр города.

В шаговой доступности: школа №3, Центральная площадь, Парк им. "Бориса Лосева", ТЦ "Небо", банки, детский сад «Солнышко», «Долина семи ручьев», магазины, аптеки и многое другое.

Рассмотрю обмен на недвижимость 2-3 комнатную квартиру в г. Тюмень с доплатой.

Рассмотрю обмен на дом (100-160 кв.м.) в г. Севастополь (можно за городом) или пгт. Черноморское с доплатой.

Продаётся в связи с переездом в другой регион.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3897636771 · 30 марта в 11:51 · 250 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[Редактировать объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Рекомендации сайта](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ вКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги, использует рекомендательные технологии.

[Сообщения](#)





Для бизнеса Карьера и Авито Помощь Категории Польза



Вам есть что сообщить?



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ханты-Мансийск

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Продам торговое помещение, 255.4 м²

28 204 104 Р

110 431 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 712-76-03

Написать сообщение
Отправит около 30 секунд

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Аукционный дом "ТОРГИ-РУ"

Компания

На Авито с мая 2010

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 255.4 м²

Этаж: 2

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Пешая доступность

Возможные конкуренты

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнера

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сообщения



Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Новая ул., 34/3

[Скрыть карту](#)



Описание

Магазин, общая площадь 255,4 кв. м, в том числе:

1. Нежилое здание, количество этажей: 2, общая площадь 200 кв. м;
2. Нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 55,4 кв. м.

Земельный участок, площадь 600 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома.

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Новая, д. 34, участок № 3.

Не откладывайте, позвоните прямо сейчас и узнайте размер дополнительной скидки актуальной сегодня!

Всю интересующую информацию вы получите, позвонив нам по телефону, написав письмо, или отправив сообщение воспользовавшись формой обратной связи сайта.

Звоните прямо сейчас!

Приглашаем к сотрудничеству агентства недвижимости, риелторов!

Особые условия для инвесторов!

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 3887486586 - 11 апреля в 12:00 - 181 просмотр (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения





Другие объявления компании



**Продам помещение
свободного...**

6 480 000 ₽

Ханты-Мансийский АО,
Ханты-Мансийск,
Комсомольская ул., 58
4 апреля 18:07



**Производственное
Здание, 469,9 м²**

12 000 000 ₽

Тюменская обл., Ханты-
Мансийский АО, Лангелас,
Белорусское ш., 12А
18 марта 07:57



**Продам помещение
свободного...**

23 773 600 ₽

Тюменская обл., Ханты-
Мансийский АО,
Нижневартовск, ул.
Кузоваткина, 47с1
3 апреля 14:05



**Продам торговое
помещение, 274,2 м²**

14 002 545 ₽

Свердловская обл.,
Красноуфимск, ул.
Мизерова, 9б
21 марта 15:49



**Производственно-
Складская База, 893,...**

6 841 170 ₽

Тюменская обл., Ханты-
Мансийский АО, Мегион,
ул. Губкина, 30/2
9 апреля 11:07



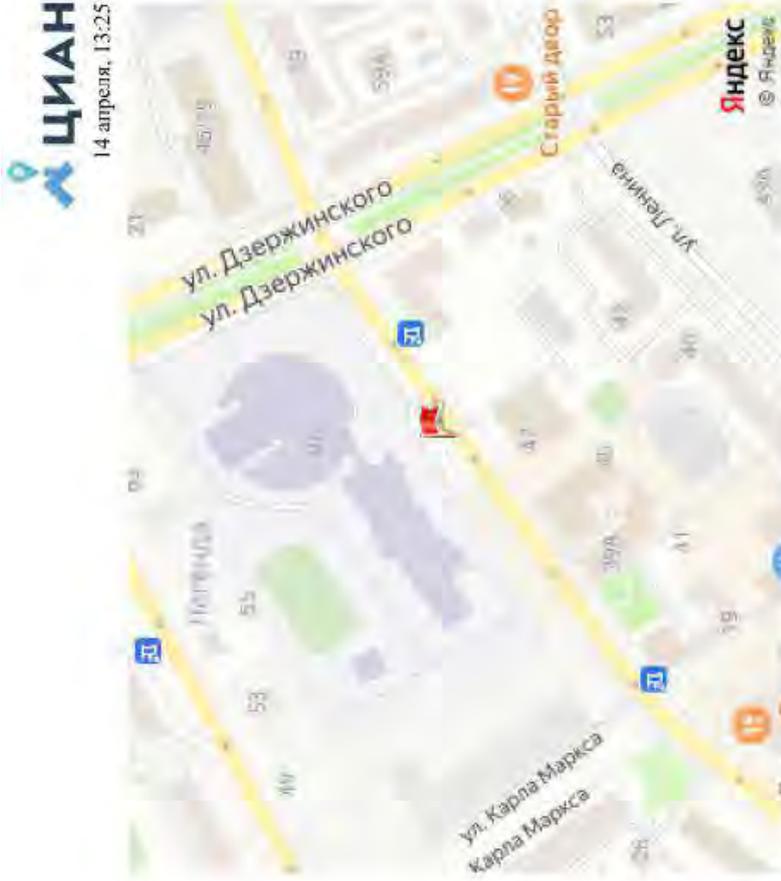
**Продам помещение
свободного...**

12 894 082 ₽

Тюменская обл., Ханты-
Мансийский АО,
Нижневартовск, ул.
Кузоваткина, 29Б
3 апреля 14:27

[Показать ещё объявления](#)





своб. назнач.

Ханты-Мансийский автономный округ,
Ханты-Мансийск, Комсомольская ул.

Метро:

420 000

18 000 за м² в год, комиссия 50%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 9
Площадь:	280,0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

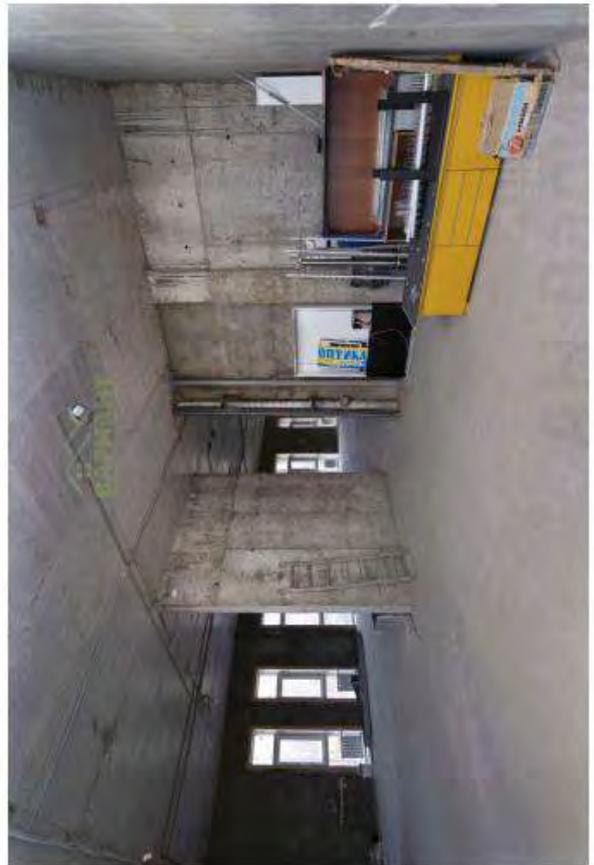
Представитель: **Представитель: ID 74628549**

На длительный срок сдаётся коммерческое помещение свободного назначения площадью 280м², расположено на 1 этаже жилого комплекса. Помещение без отделки в свободной планировке с возможностью организации пространства под индивидуальные потребности вашего бизнеса! Высокие потолки 3.7м, витринное остекление в пол. Отдельный вход с улицы, запасной выход во двор. Помещение расположено на оживленной улице, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик, соответственно высокий рекламный потенциал. Возможное использование: магазин продукты, медицинский центр, учебный центр, бытовые услуги, аптека, торговля, турагенство, шоу-рум, стоматология, зоомагазин, интернет магазин, фото студия, spa салон, массажный салон, салон красоты, нотариальная контора, детский клуб, детский магазин, цветы, ателье одежды, коммерция, косметология, йога, услуги. Для организации показа или уточнения подробностей свяжитесь по телефону.

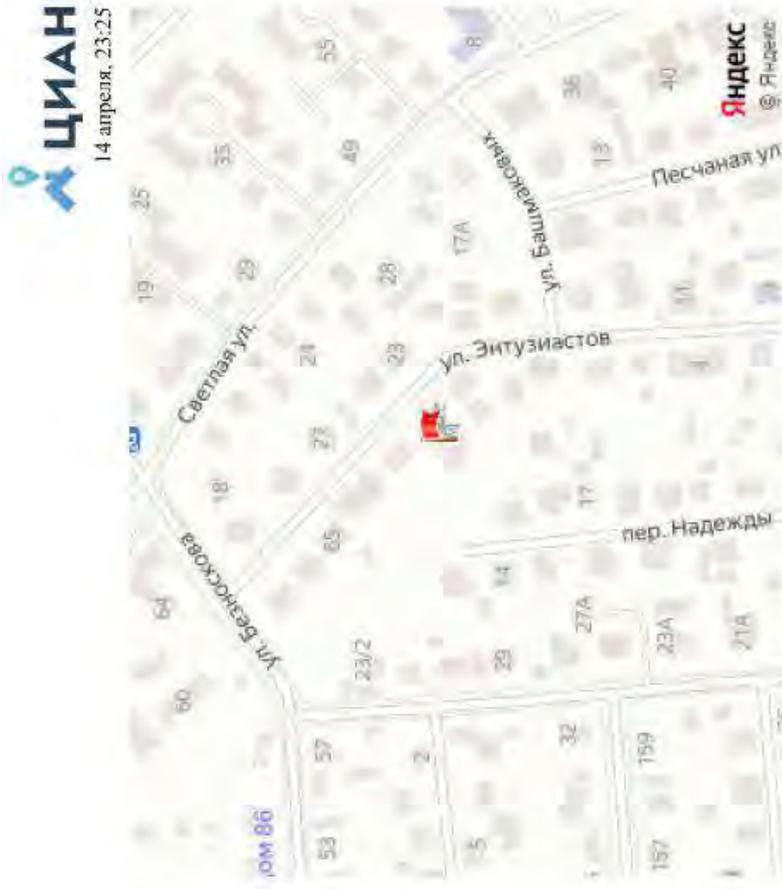
Телефоны: **+7 982 540-42-96**











своб. назнач.

Ханты-Мансийский автономный округ,
Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14

Метро:

160 000

13 151 за м² в год, комиссия 50%, для агента 50%

Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	146,0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: Представитель: ID 57099696

Сдам помещение свободного назначения на длительный или короткий срок, рассмотрим любые варианты сотрудничества. Можно снять все помещение, можно часть. Звоните прямо сейчас! Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 10497050.

Телефоны: +7 982 560-40-43



ЦИАН









Доска объявлений Ханты-Мансийск

Избранное

Подать объявление

i.lumpov72@gmail.com

купипродай

Ханты-Мансийск
Ханты-Мансийский АО

Подать объявление

Коммерческая

Ханты-Мансийск (Ханты-Мансийский

Результаты

Сдам

Магазин

Готовый Бизнес

Объявления Ханты-Мансийск - Коммерческая

Следующие

Торговое помещение 260 м2

1 100 Р

8 921 905-48-72

Написать сообщение

Пользователь не подтвердил актуальность объявления. Если это ваше объявление, выберите в меню Поднять объявление или Снять с публикации.

Елена
все объявления

E

Ханты-Мансийск,
Попарева 12/1 на карте

нет отзывов



Тип объявления: Сдам

Вид объекта: Магазин

Готовый бизнес: нет

Сдается часть торгово-офисного помещения, от 50 кв.м. расположенная по адресу: ул. Попарева 12/1 (магазин "ЛУЧ"). Общая площадь -260м2. Центр города, рядом 3-я школа, Югорский Государственный Университет. Первый этаж, отдельный вход, высокая проходимость. Электричество: 50 кВт
Входная группа двойная. Два пожарных выхода во двор. 5 окон со стороны главного входа. На всех окнах и дверях высоко качественные металлические жалюзи, 2 промышленных кондиционера, сплит система, 3 стационарных телефона, наличие собственного туалета, собственная щитовая. Помещение оклеено стекловолокнистыми обоями под покраску, на пол уложена плитка. Возможна продажа с торговым оборудованием. Сигнализация и пожарная система. Камеры внутреннего и наружного наблюдения.

Показать на карте

Комментировать

№ 54927, размещено 29 ноября 16:57

Избранное

Поднять

Ещё

Похожие объявления

Добавить похожее

Сообщения

РЕКЛАМА
СБЕР Бизнес

Счёт и сервисы для бизнеса

Реклама, Распространитель - ПАО Сбербанк, Генеральный директор Вадим Жилин. ОГРН 5027003355. ИНН 5007003355. ОГРНИП 1045003355. www.sberbank.ru



450 000 Р

Сдается помещение 380 кв.м

11 марта

1 Р

КРАСИВЫЕ СЕТОВЫЕ НОМЕРА

26 марта

[Доска объявлений Ханты-Мансийск](#) [Платить объявления](#) [Личный кабинет](#) [Все сервисы](#) [Магазины](#) [Правило](#) [Контакты](#) [Мобильная версия](#)

Доска бесплатных объявлений Ханты-Мансийск 8. Купи/Продай. Здесь можно Купить или Продать не прогадать!

8 (800) 550-95-80 (с понедельника по субботу с 10:00 до 19:00)

Сообщения



Создано: 22.02.2024 в 22:29

Обновлено: 14.04.2024 в 22:30

<https://hmas.move.ru/objects/6919466696>

Пользователь, Пользователь

+79822102746

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск, ул. георгия величко, 13

1 400 ₽

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск, ул. георгия величко, 13

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

112.6 м²

Детали объекта

Тип сделки

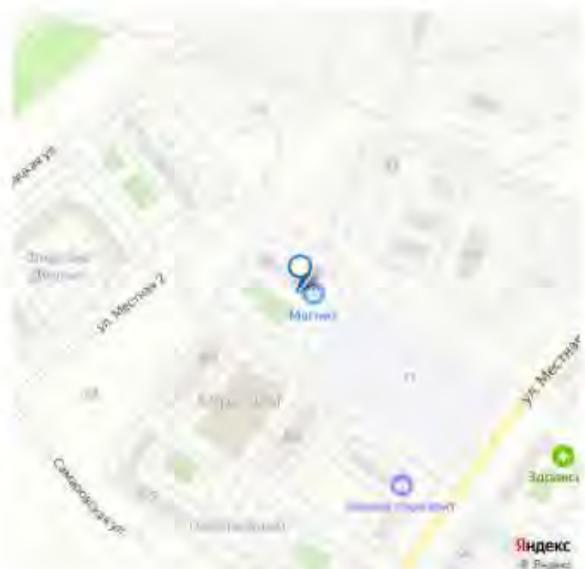
Сдаю

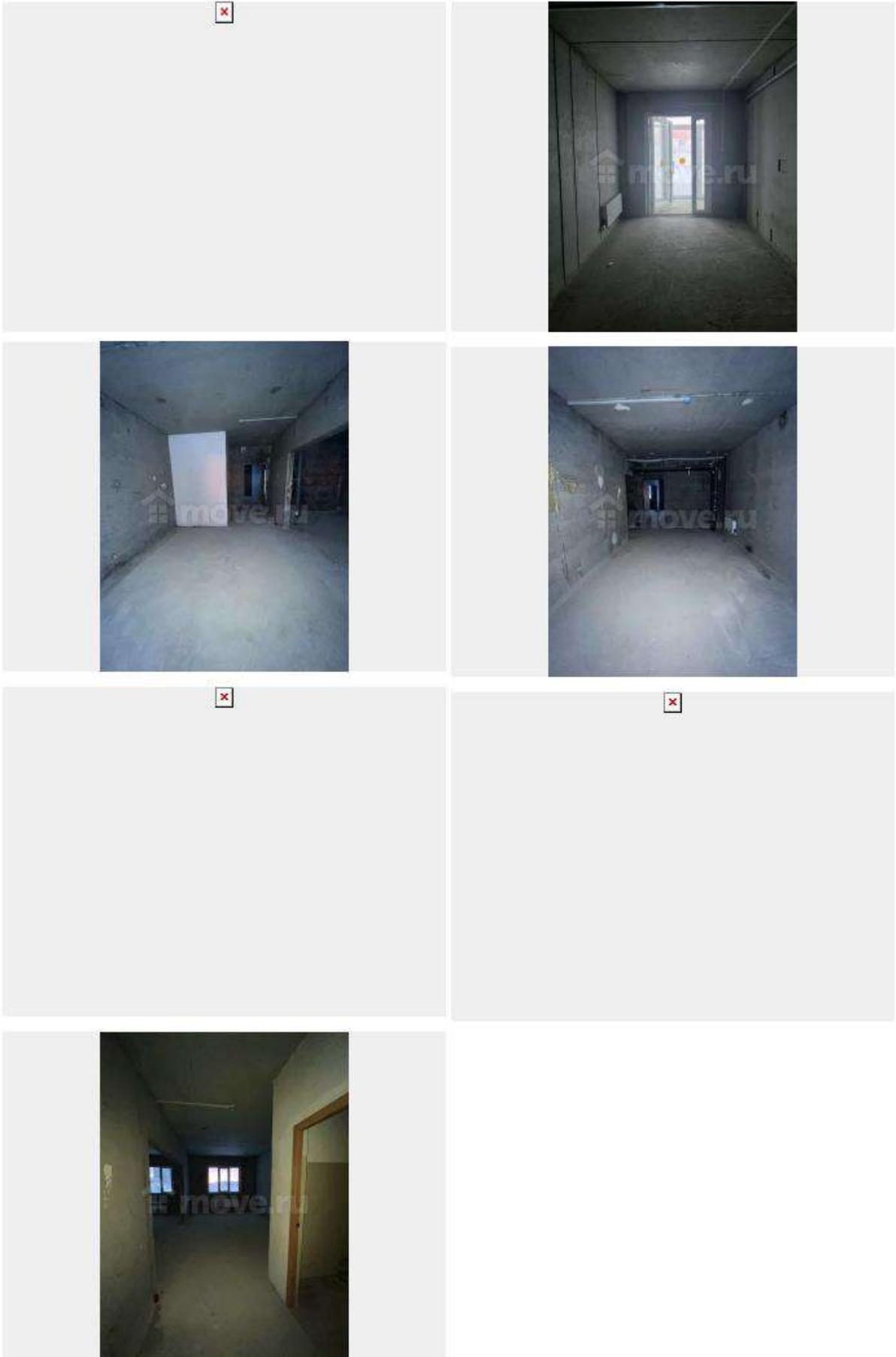
Раздел

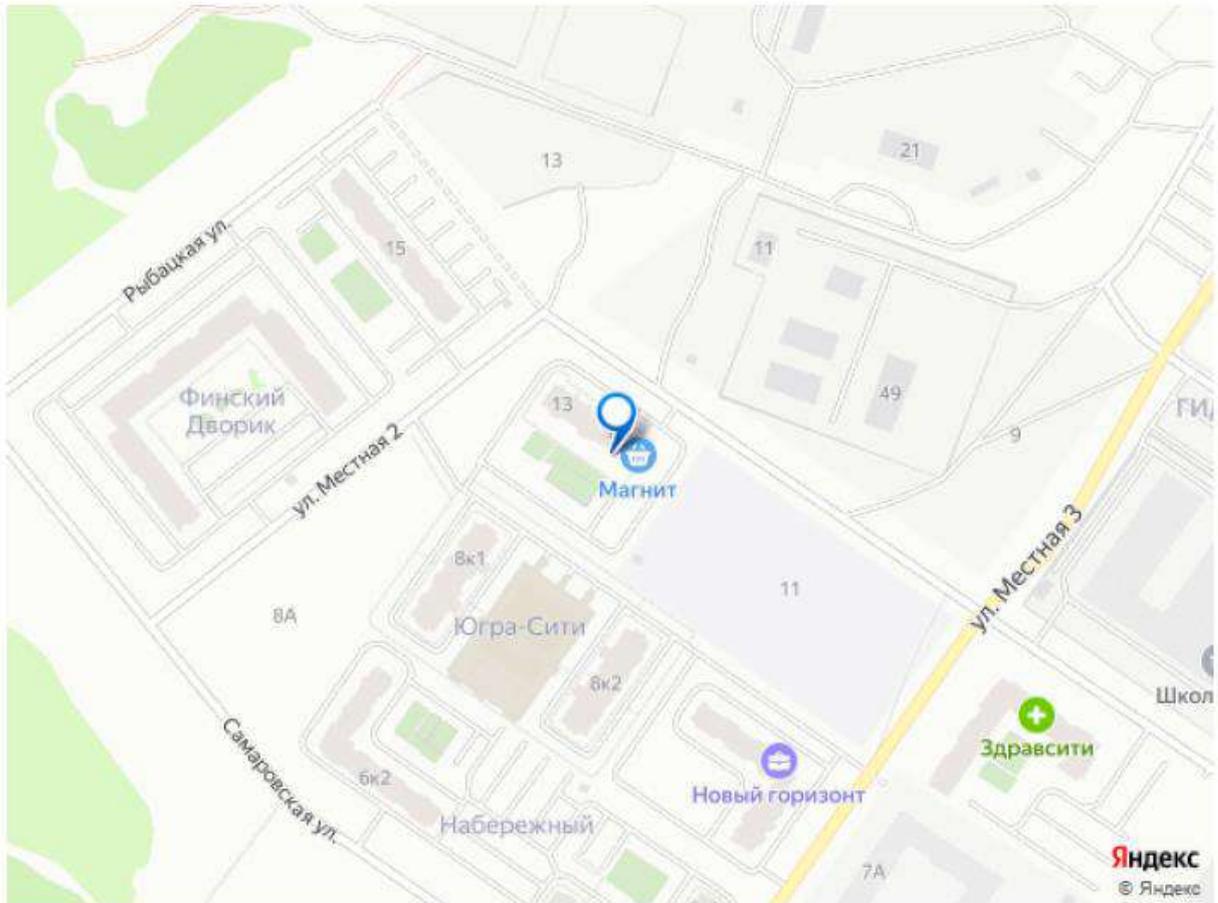
[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Сдам в долгосрочную аренду помещение свободного назначения 112,6м² расположенное на первом этаже 17 этажного жилого дома в быстро развивающемся микрорайоне . Помещение светлое с окнами , высота потолков 2,8м , мощность 15кВт , все коммуникации центральные , горячая вода боллер. На первом этаже расположен магазин федеральной сети Магнит . Большой автомобильный и пешеходный трафик.







Move.ru - вся недвижимость России



Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Категории Польза



Вам есть что сообщить?



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ханты-Мансийск

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 166 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 400 Р в месяц за м²

1 400 Р в месяц за м², залог 464 800 Р

8 909 016-25-61

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще делаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "А2"

Компания

На Avito с марта 2017

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр Евгеньевич



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 166 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: автономное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнера](#)

Сообщения





Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 1

[Скрыть карту](#)



Описание

Торговое помещение на 1-м этаже ТЦ "Гостинный Двор" с отдельной входной группой.

Торговый центр расположен на центральной площади Ханты-Мансийска, по соседству с парками и административными зданиями. На площади постоянно проходят массовые мероприятия и гуляния. ТЦ «Гостинный Двор» - это многофункциональный комплекс шаговой доступности, предназначенный для удовлетворения повседневных потребностей в товарах и услугах. Особенный упор сделан на товары детской группы и модные бутики одежды.

Среднесуточная посещаемость – 7000 чел.

GVA – 14 192 кв.м, GLA – 7 900 кв.м

Основная аудитория:

- Возраст от 20 до 55 лет
- Доход - средний, средний+ и высокий
- Семьи с детьми, студенты ВУЗов
- Сотрудники офисов, муниципальных и правительственных учреждений

Арендаторы центра - ведущие федеральные бренды (Gloria Jeans, Elis, Zarina, Kira Plastinina, Летуаль, МагнитКосметик), предприниматели малого и среднего бизнеса из Москвы, Екатеринбурга, Тюмени и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Управляющая компания «А2» владеет и управляет коммерческой недвижимостью в УРФО. Мы готовы предложить вам различные форматы помещений в Торговых центрах, Бизнес-центрах и Street Retail, общим объемом более 180 000 кв.м.

Вы можете оставить свои заявки по телефону или в сообщениях.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

[Сообщения](#)





№ 2283022495 · 1 апреля в 07:08 · 2912 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 1





Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Категории Полезно



Ремесло и бытовые услуги



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ханты-Мансийск

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 134.3 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 500 Р в месяц за м²

1 500 Р в месяц за м², без залога

8 982 500-85-53

Написать сообщение:

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Еще делаете?

Тогда уместян?

Когда можно посмотреть?

Автотехцентр 4точки

Магазин+Автосервис

5,0

48 отзывов

Компания

На Авито с июня 2014

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 133.4 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения





Купить объект у партнера

Услуги предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдаётся помещение с торговым и складским оборудованием. Хорошие подъездные пути и парковка.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3519242727 · 21 марта в 15:45 · 251 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «ЖЕХ eКоммерс» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения





Для бизнеса Карьера в Авито Пешеходы Картолки Польза



Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

Читайте

Ханты-Мансийск

Главная > ... / Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 83 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

1 500 Р

в месяц за м²

1 500 Р в месяц за м², залог 124 500 Р

8 909 015-43-57

Написать сообщение

Отправить

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Связаться?

Тип объявления?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "А2"

Компания

На Авито с марта 2017

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр Евгеньевич

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 83 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Культурный объект у парктера

Сообщения





Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина. 77

[Скрыть карту](#)



Описание

Предлагается в аренду помещение свободного назначения, общей площадью 83 кв.м. Идеально подходит для размещения офиса, медицинской лаборатории, пункта выдачи заказа, косметологии, образовательного учреждения или торговых площадей.

Располагается в центре города, на 1 этаже здания, имеет отдельный вход и большое количество естественного освещения.

Есть возможность организовать хорошую вывеску на фасаде здания. Помещение хорошо просматривается с ул. Рознина.

Локация имеет хороший пешеходный и автомобильный трафик - рядом расположены: остановка транспорта, банки, медицинские учреждения. У здания есть большая и хорошая парковка.

Управляющая компания «А2» владеет и управляет коммерческой недвижимостью в УРФО. Мы готовы предложить вам различные форматы помещений в Торговых центрах, Бизнес-центрах и Street Retail, общим объемом более 180 000 кв.м.

Вы можете оставить свои заявки по телефону или в сообщениях.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

№ 1079181239 · 25 марта в 09:30 - 5350 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)





8 ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лумпова Игоря Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лумпов Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 28 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 002438

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003356-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 13.02.2021;
2. №007629-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Частиправктикующий оценщик: зарегистрирован: ИФНС по г. Тюмени №1 01.01.2017

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2020 г.

Дата составления выписки 07 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО Г.ТЮМЕНИ № 1
(УФНС России по г.Тюмени № 1)
Товарное шоссе ул. 15, Тюмень г. Тюменская обл. 625009
Телефон: 3452-296206, 3452-296192, 3452-296226,
Телефакс:
www.nalog.ru

05.08.2020 № 566625736
На №

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) Лумпов Игорь Александрович
проживающий(ая) по адресу 625015, РОССИЯ, Тюменская обл., Тюмень г., Малиновского
ул.6А,1,102

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
05.08.2020**

Вы поставлены на учет **01.01.2017**

в **Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Тюмени №1**

7	2	3	0
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

7	2	0	3	0	0	2	4	0	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник отдела учета налогоплательщиков
Инспекции Федеральной налоговой службы
по г. Тюмени № 1

О. Е. Пердова





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 002438 от «10» декабря 2021 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 002438 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования)

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Лумпов Игорь Александрович

Паспортные данные: Сер. 7114 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени (код подразделения - 720-001) 03.12.2014

Адрес регистрации: 625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малюковского, д. 6А, строение 1, кв./оф. 102

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с введением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленной законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3 и 10.4.4 Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):

8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лумпов Игорь Александрович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков
/ Архангельский С.Ю., Начальник отдела структурных финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №82/4432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №22452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024803-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лумпову Игорю Александровичу

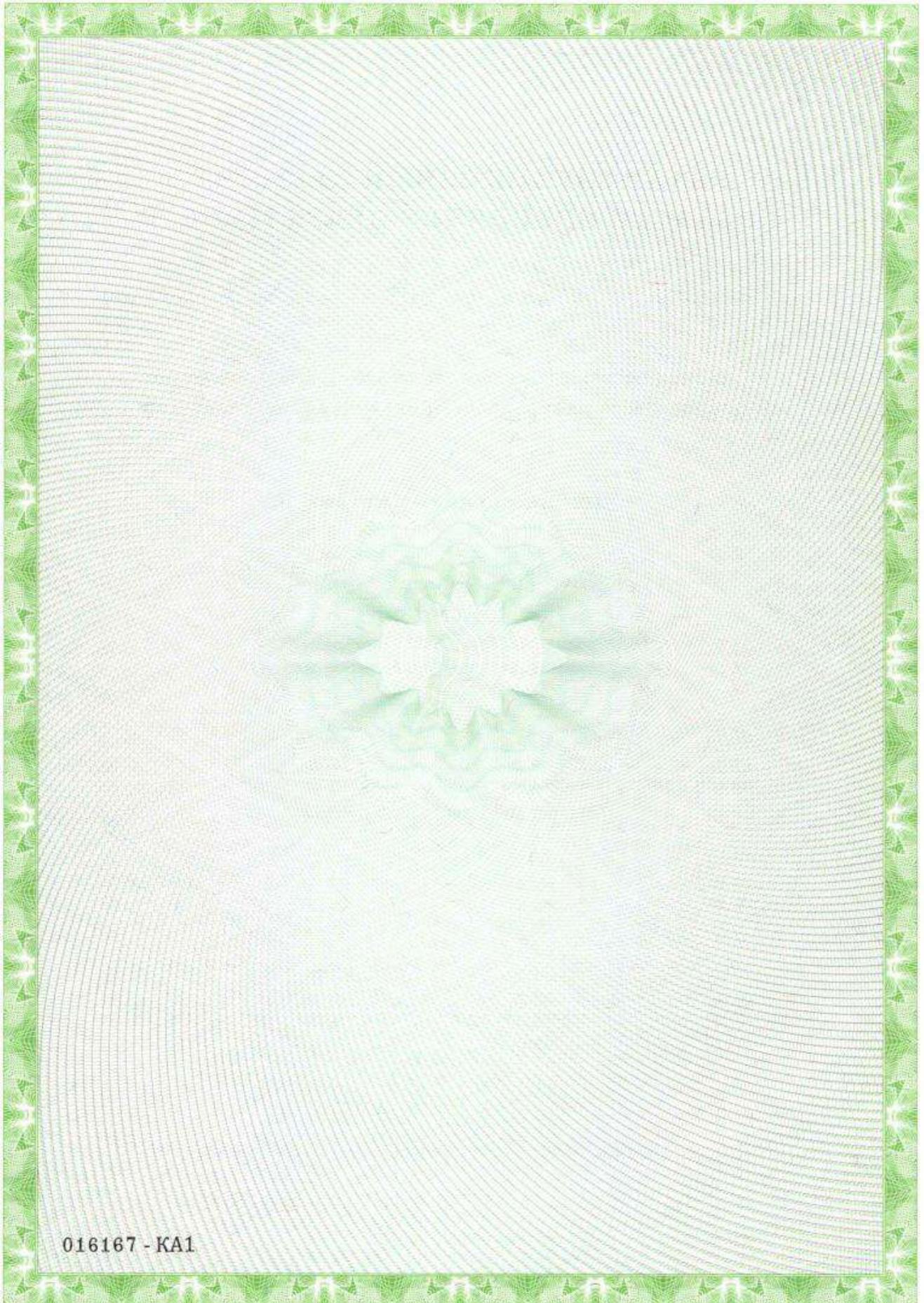
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15 » июля 2024 г.



016167 - KA1



9 ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Конкурсный управляющий ООО "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ" Насыров Ренат Замильевич

625002, Тюменская обл., г. Тюмень, а/я 5581, тел.: 89292695440, эл. почта: nasurov.arbitr@mail.ru

**ПРИКАЗ
о проведении инвентаризации**

№ 2

«09» февраля 2024 г.

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ вынесено решение по делу № А75-4181/2023 от 06.02.2024 г. (резолютивная часть объявлена 06.02.2024 г.) об открытии процедуры конкурсного производства в отношении ООО "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ" (адрес: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. СВЕТЛАЯ, д.67, ИНН 8601050554, ОГРН 1138601002088). Конкурсным управляющим ООО "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ" утвержден Насыров Ренат Замильевич (ИНН 722403954319, СНИЛС 140-225-981 26), член ПАУ ЦФО (ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209, адрес: 115191, г Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ ВН.ТЕР.Г., Гамсоновский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85).

На основании вышеизложенного и во исполнение п.2 ст. 129 Федерального закона РФ от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Провести сплошную инвентаризацию имущества ООО "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ".
2. Провести сплошную инвентаризацию обязательств и имущественных прав ООО "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ".
3. Назначить инвентаризационную комиссию в составе:

- председатель комиссии – конкурсный управляющий Насыров Ренат Замильевич

- члены комиссии:

1. Башир-тур Олхан Арфганов
2. Красоткина Оксана Александровна
3. _____

4. Инвентаризацию имущества и обязательств провести по состоянию на «06» февраля 2024 г.
5. К инвентаризации приступить «09» февраля 2024 г.
6. Результаты инвентаризации представить конкурсному управляющему в срок до «06» мая 2024 г.

Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Конкурсный управляющий
ООО "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ"

Р.З. Насыров

С приказом ознакомлены:

1. Башир-тур Олхан Арфганов
2. Красоткина Оксана Александровна
3. _____



ООО "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ", ИНН 6601050654, 629011, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Светлая, дом 67, р/с 40702810967100001328, в банке ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №47 ПАО СБЕРБАНК, БИК 047102651, ш/с 30101810800000000651

(организация)

(структурное подразделение)

(Нужное зачеркнуть)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа	Дата составления
2	18.03.2024

Вид деятельности	41.2
Номер	2
Дата	09.02.2024
Дата начала инвентаризации	09.02.2024
Дата окончания инвентаризации	06.05.2024
Вид операции	

Основные средства _____

находящиеся в собственности _____

Местонахождение _____

Арендодатель * _____

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а) ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	(должность)	_____	(подпись)	_____	(расшифровка)
_____	(должность)	_____	(подпись)	_____	(расшифровка)
_____	(должность)	_____	(подпись)	_____	(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

14 страница формы № ИНВ-1

Унифицированная форма № ИНВ-1 утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД 0317001

Код _____

ТО ОКТО _____



Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобр-тия)	инвентарный	Номер заводской	паспорта (документа о ревис-трации)	Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер					количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.		
1	1 Общая долевая собственность - Помещение ул Коминтерна д.17 № 1004, 1005	3	4	5	2016	00-000010	КН 86:00:0000000-11711		10	1	-	1	1	13
2	2 Общая долевая собственность - Помещение ул Энгельса д.16 № 1003 (283,4 м2)				2016	00-000009	КН 86:00:0000000-18105		1	1	-	1	1	-
3	3 Общая долевая собственность - Помещение ул Доронина д.8 (523,70 м2)				2015	00-000011	КН 86:00:0000000-6		1	1	-	1	1	-
4	4 Общая долевая собственность на Земельный участок (под помещением ул. Коминтерна 17)				2016	00-000006	КН 86:12:0101037-411		1	1	-	1	1	-
5	5 Общая долевая собственность на Земельный участок (под помещением ул. Энгельса 16)				2016	00-000007	КН 86:12:0101037-412		1	1	-	1	1	-
6	6 Общая долевая собственность на Земельный участок (под помещением ул. Доронина 8)				2015	00-000008	КН 86:12:0101060-13		1	1	-	1	1	-
7	7 Помещение ул Коминтерна д.17 № 1004 (291,3 м2)				2016	00-000002	КН 86:12:0101037-507		1	1	-	1	1	-
8	8 Помещение ул Коминтерна д.17 № 1005 (292,5 м2)				2016	00-000003	КН 86:12:0101037-509		1	1	-	1	1	-
9	9 Помещение ул Энгельса д.16 № 1003 (283,4 м2)				2016	00-000004	КН 86:12:0101037-437		1	1	-	1	1	-
10	10 Помещение ул Доронина д.8 (179,40 м2)				2013	00-000005	КН 86:12:0101087-96		1	1	-	1	1	-
Итого									10	1	-	10	1	-

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров Десять
- б) общее количество единиц фактически Десять
- в) на сумму фактически Ноль рублей 00 копеек

(прописью) (прописью) (прописью)



Итого по описи:

а) количество подшивочных номеров	<u>Десять</u>	(пропись)
б) общее количество единиц фактически	<u>Десять</u>	(пропись)
в) на сумму фактически	<u>Ноль рублей 00 копеек</u>	(пропись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	_____	(подпись)	Насырова Р. Э.
	(должность)		(расшифровка)
Члены комиссии	_____	(подпись)	Байгир-Тур Орхан Ариф оглы
	(должность)		(расшифровка)
	_____	(подпись)	Курасолтына О.А.
	(должность)		(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 10, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лидо(я), ответственн(ые) за сохранность основных средств:

_____	(подпись)	(расшифровка)
(должность)		
_____	(подпись)	(расшифровка)
(должность)		
_____	(подпись)	(расшифровка)
(должность)		

18 марта 2024 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____	(подпись)	(расшифровка)
(должность)		



Региональное отделение г.о. Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 25.03.2024, поступившего на рассмотрение 25.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83762421			
Кадастровый номер:	86:06:0000000:11711		
Номер кадастрового квартала:	86:06:00000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86-86/001-86/001/006/2016-848		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 17		
Площадь, м2:	836,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Общее имущество в многоквартирном доме		
Вид жилого помещения:	№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25889903, 21		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (шпале этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Насыров Ренат Замильевич		

Сертификат об электронной подписи
Выдана: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
д/информ. с/с 26.03.2024 г. 19:06:30/4

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2
Лист № 1 раздела 2		Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83762421		
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Новиков Сергей Сергеевич, 13.04.1991, ст.Тимошкино Акубаевского р-на Республики Татарстан, Российская Федерация, СНИЛС 158-852-041-94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 №164623, выдан 28.08.2011, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в г. Ханты-Мансийске данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Усанов Владислав Гильманович, 15.06.1962, п. Октябрьский Ханты-Мансийского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 045-055-997 63 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 06 №718598, выдан 11.07.2007, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в г. Ханты-Мансийске данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права:	1.2.1	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия



Лист 3

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-4-8376242]	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
1	<p>Правообладатель (правообладатели): 1.3 Потонин Сергей Юрьевич, 28.07.1975, р.п.Поселелыха Поселелинского района Алтайского края, Российской Федерации, СНИЛС 185-277-074 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 01 01 №499246, выдан 27.06.2001, Поселелинским РОВД Алтайского края</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.3.1 данные отсутствуют</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации 2.3 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 2, кадастровый номер 86:12:0101037:466 86-86/011-86/001/019/2017-315/2 02.08.2017 14:34:17</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.3 данные отсутствуют</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>Правообладатель (правообладатели): 1.4 Потонина Евгения Игоревна, 07.06.1975, г.Воткинск Р.Удмуртия, Российской Федерации, СНИЛС 070-581-367 57 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 70 04 №643743, выдан 01.11.2004, УВД Новосибирского района Тульской области</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.4.1 данные отсутствуют</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации 2.4 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 2, кадастровый номер 86:12:0101037:466 86-86/011-86/001/019/2017-315/1 02.08.2017 14:33:57</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.4 данные отсутствуют</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>Правообладатель (правообладатели): 1.5 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.5.1 данные отсутствуют</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 31
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 2
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 2
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421	
Кадастровый номер:	86:00:0000000:11711
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 33, 34 86-86/001-86/001/018/2017-920/2 01.08.2017 12:53:53
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.6 Муленков Евгений Юрьевич, 06.12.1993, г.Чарджоу, Российской Федерации, СНИЛС 156-406-195 64 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 №125985, выдан 19.12.2013, ПП. в г.г.т. Издучинск ОУФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в Нижневартовском районе данные отсутствуют
2	1.6.1 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №5 86-86/001-86/999/001/2017-10621/4 07.06.2017 17:57:48
4	4.6 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.7 Муленкова Кристина Валерьевна, 21.07.1994, г.ор. Нижневартовск Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 161-037-345 28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 16 №588863, выдан 13.09.2016, Отдел УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном.окр.-Югре в гор. Ханты-Мансийске
	1.7.1 данные отсутствуют
2	2.7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 5 86-86/001-86/999/001/2017-10621/3 07.06.2017 17:57:13



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергейков Евгений Александрович 860425188
Выдана: федеральная служба государственной
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
дальнейшие: с 23.06.2023 г. по 19.06.2024

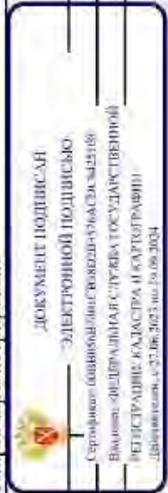
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 5

Помещение	
Лист № 4 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Лист № 4 раздела 2	Всего листов: 2
Всего листов раздела 2: 30	Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-8376242]	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.7 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.8 Гавевская Ираида Владимировна, 20.04.1960, п.Сибирский Хапты-Мангйского р-на Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС.060-594-069 59. Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 05 №175001, выдан 04.08.2005, Советским УВД Советского Административного округа г.Омска
2	1.8.1 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.8.1 данные отсутствуют
2	2.8 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №32 86-86/010-86/001/011/2017-863/1 15.05.2017 12:39:03
4	4.8 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.9 Пузанкова Галина Ивановна, 19.09.1961, с. Кантемировка Джамбулского р-на Джамбульской области, Российской Федерации Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №645169, выдан 05.12.2006, ОВД Нефтеюганского района Хапты-Мангйского автономного округа-Югры Тюменской области
2	1.9.1 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
2	2.9 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 10 86-86/001-86/001/009/2017-430/3 24.04.2017 11:22:29
4	4.9 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано





Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-8376242]			
Кadaстровый номер: 86:00:0000000:11711			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.10	Игнатова Наталья Васильевна, 16.06.1977, п.Московский Тюменского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 066-317-037 53 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 02 №746356, выдан 17.08.2002, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.10.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №23 86-86/006-86/001/006/2017-876/3 24.03.2017 15:57:13
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.10	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.11	Бабак Ярослав Сергеевич, 23.09.1992, г.Ханты-Мансийск, Гражданин РФ, СНИЛС 155-085-332 60 Свидетельство о рождении серия VI-ФР №263880, выдан 13.10.1992, отделом ЗАГС г. Ханты-Мансийска Тюменской обл.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.11.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.11	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 27 86-86/006-86/001/007/2017-787/3 24.03.2017 15:00:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.11	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.12	Гулязь Владимир Владимирович, 19.02.2008, Украина Житомирская область Овручский район Село Игнатинь, Российская Федерация Свидетельство о рождении серия 1-П №079180, выдан 03.06.2008, исполнительный комитет Игнатиньского сельского совета Овручского района Житомирской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.12.1	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Серегина ООО Высшая исполнительная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Добровольная, с/п. № 302/1 от 04.08.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 7

Помещение		
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 31
Лист № 6 раздела 2		Всего разделов: 2
Всего листов раздела 2: 30		
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-8376242]		
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.12. Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №31 86-86/001-86/001/007/2017-495/2 10.03.2017 11:12:19
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.12. данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.13. Хомяк Олеся Павловна, 14.09.1973, с. Игнатьевское Овручского района Житомирской области, Российская Федерация, СНИЛС 045-391-174 54 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №377096, выдан 16.09.2004, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области alexandra-x@mail.ru
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.13.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.13. Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №31 86-86/001-86/001/007/2017-495/1 10.03.2017 11:11:55
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.13. данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.14. Алтеев Рашид Ибраи оглы, 03.08.1980, гор. Басу Азербайджанская ССР, Российская Федерация, СНИЛС 126-494-204 61 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 55 10 №058609, выдан 12.01.2011, ОУФМС России по Ненецкому автономному округу
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.14.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.14. Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 10, кадастровый номер 86:12:0101037:474 86-86/009-86/001/005/2017-912/2 09.03.2017 17:54:37

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат электронной подписи: 86:00:0000000:11711 Владелец: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННО-КАДАСТРОВОГО АГЕНТСТВА И БЮРО ГРАЖДАНСКОГО ДЕЛА ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ФИО Инициалы, фамилия	



Лист 8

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-8376242]			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711			
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.14	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.15	Алиев Рамиз Иман оглы, 03.08.1980, гор. Баку Азербайджанская ССР, Российская Федерация, СНИЛС: 126-494-204 61 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 55 10 №058609, выдан 12.01.2011, ОУФМС России по Ненецкому автономному округу
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.15.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 20, кадастровый номер 86:12:0101037-484 86-86/009-86/001/005/2017-913/2 09.03.2017 17:28:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.15	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.16	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.16.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.16	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 2, кадастровый номер 86:12:0101037-466 86-86/009-86/001/005/2017-739/1 03.03.2017 16:33:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.16	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.17	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат электронной подписи № 425189
Выдан: федеральная служба государственной
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 22.06.2022 по 24.06.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--



Лист 9

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-8376242]			
Кadaстровый номер: 86:00:0000000:11711			
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.17.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.17	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 1, кадастровый номер 86:12:0101037:508 86-86/009-86/001/005/2017-738/1 03.03.2017 15:34:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.17	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.18	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Молдинг Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.18.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.18	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 3, кадастровый номер 86:12:0101037:467 86-86/009-86/001/005/2017-737/1 03.03.2017 14:32:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.18	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.19	Мамедов Дрильям Ахмед оглы, 01.12.1963, о. Юхары-Окюзюлю Гаузского района Республики Азербайджан, Российская Федерация, СНИЛС 047-048-998 85 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 №872003, выдан 05.12.2008, Отделом УФМС России по Ханты-Манейскому автоном.окр.-Югре в тор. Ханты-Мансийске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.19.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.19	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №19 86-86/001-86/001/005/2017-715/1 03.03.2017 14:05:45

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат электронной подписи: 86:00:0000000:11711
Выдана: федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 26.03.2024 по 04.06.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Лист 10

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №: 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30
	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г., № КУВИА-001/2024-8376242]	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: 4.19 данные отсутствуют
	дата государственной регистрации: 03.07.2023 15:22:58
	номер государственной регистрации: 86:00:0000000:11711-86/043/2023-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 754142360/7729, выдан 03.07.2023, Бабушкинский ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: данные отсутствуют
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
5.2	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 30.08.2022 07:53:30
	номер государственной регистрации: 86:00:0000000:11711-86/041/2022-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.07.2022 срок не определен

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

Сергейчук Егором Игоревичем (ИНН 62-15-0011860)

Выполнен: Федеральное государственное учреждение "Федеральное бюро технической инвентаризации" (ФБТИ) Тюменской области

Исполнитель: ФИО, ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



Лист 11

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 31
Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83762421	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации;	Определение о принятии обеспечительных мер, выдан 01.07.2022, Арбитражный суд Хагты-Мансийского автономного округа-Югры
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документацией закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	08.12.2020 13:24:46
номер государственной регистрации:	86:00:0000000:11711-86/041/2020-6
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Срок действия с 03.12.2020 срок не определен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации;	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 86021/20/317085, выдан 03.12.2020, Управление Федеральной службы судебных приставов по ХМАО-Югре
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют

5,3



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 12

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 31
Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-8376242	
Кадстровый номер: 86:00:0000000:11711	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений и регистрационную запись об ипотеке:	
1 Правообладатель (правообладатели):	1.20 Мамелов Дильгам Ахмед оглы, 01.12.1963, с. Юхары-Оксюлю Тауэского района Республики Азербайджан, Российская Федерация, СНИЛС 047-048-998 85
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 №872003, выдан 05.12.2008, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном.окр.-Югре в тор. Ханты-Мансийске
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.20.1 данные отсутствуют
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	2.20 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №23 86-86/001-86/001/005/2017-716/4 03.03.2017 12:54:13
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.20 данные отсутствуют
5.1 вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	03.07.2023 15:22:58
номер государственной регистрации:	86:00:0000000:11711-86/043/2023-10
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлено
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 754142360/7729, выдан 03.07.2023, Бабушкинскй ОСП

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сергеев Игорь Александрович 425188 Вышестоящая организация: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 03.07.2023 15:22:58	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 13

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-8376242	
Кадстровый номер: 86:00:0000000:11711	
5.2	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p>
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	Запрещение регистрации
	30.08.2022 07:53:30
	86:00:0000000:11711-86/041/2022-8
	Срок действия с 01.07.2022 срок не определен
	Не определено
	данные отсутствуют
	Определение о принятии обеспечительных мер, выдан 01.07.2022, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 14

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30
Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
5.3	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 08.12.2020 13:24:46</p> <p>номер государственной регистрации: 86:00:0000000:11711-86/041/2020-6</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 03.12.2020 срок не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данным отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя № 86021/20/317085, выдан 03.12.2020. Управление Федеральной службы судебных приставов по ХМАО-Югре</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
1	<p>Правообладатель (правообладатели): 1.21 Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монолит Навес", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.21.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.21 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №31 86-86/001-86/001/005/2017-906/4 02.03.2017 14:21:45</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 15

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 31
Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.21 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.22 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	1.22.1 данные отсутствуют
2	2.22 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 7 86-86/015-86/001/007/2017-262/1 01.03.2017 16:39:32
4	4.22 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.23 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	1.23.1 данные отсутствуют
2	2.23 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 6 86-86/015-86/001/007/2017-263/1 01.03.2017 16:23:47
4	4.23 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.24 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 16

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 15 раздела 2		Всего разделов: 2	
Всего листов раздела 2: 30		Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711			
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.24.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.24	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 27 86-86/015-86/001/007/2017-261/1 01.03.2017 14:58:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.24	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.25	Новиков Сергей Сергеевич, 13.04.1991, ст.Тюменского Акушаевского р-на Республики Татарстан, Российская Федерация, СНИЛС 158-852-041 94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 №164623, выдан 28.08.2011, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в г. Ханты-Мансийске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.25.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.25	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №21 86-86/001-86/001/005/2017-512/4 27.02.2017 15:40:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.25	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.26	Хомяк Олеся Павловна, 14.09.1973, с. Игнатюль Овручского района Житомирской области, Российская Федерация, СНИЛС 045-391-174 54 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №377096, выдан 16.09.2004, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области alexsandra-x@mail.ru
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.26.1	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 17

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30
Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №31 86-86/001-86/001/002/2017-872/5 13.02.2017 09:08:19
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 36 86-86/001-86/001/040/2016-169/2 10.01.2017 15:00:28
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 31 86-86/001-86/001/040/2016-174/2 10.01.2017 14:45:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат электронной подписи
Выдано: федеральным органом исполнительной власти
РЕГИСТРАЦИЯ СЛУЖБЫ И КВАРТИРЫ
Должность: с.22.06.2021 г. 14:08:20

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 18

Помещение									
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 31								
Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2								
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421									
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711									
1	<p>Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>2</p>	<p>Выд. номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 17 86-86/001-86/001/048/2016-171/2 10.01.2017 14:45:00</p> <p>4</p>	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>5</p>	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>1</p>	<p>Правообладатель (правообладатели): Семеновна Светлана Юрьевна, 14.10.1966, пос. Южный Баллак Нефтегоганского р-на Тюменской обл., Российской Федерации, СНИЛС 047-216-549 53 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 №128562, выдан 08.11.2011, отделением УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в гор. Белоярский</p> <p>2</p>	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>Выд. номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №22 86-86/001-86/001/037/2016-430/4 26.12.2016 16:39:45</p> <p>4</p>	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>5</p>	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>1</p>	<p>Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p>



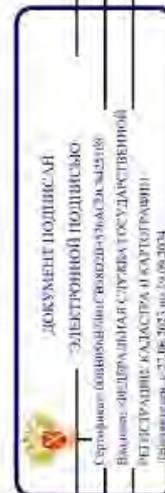
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 19

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего разделов: 2
Всего листов раздела 2: 30	Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1005 86-86/001-86/001/030/2016-798/3 23.11.2016 11:56:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.32 Панганов Алексей Иванович, 22.12.2004г. г. Хаиты-Манейск Хаиты-Манейского автономного округа - Югра, Российской Федерации, СНИЛС 173-291-953 86 Свидетельство о рождении серия 1-ПН №656565, выдан 12.01.2005, Отдел ЗАГС администрации города Хаиты-Манейска Хаиты-Манейского автономного округа-Югры Тюменской области данные отсутствуют
2	2.32 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №4 86-86/001-86/001/033/2016-466/9 22.11.2016 15:56:03 данные отсутствуют
4	4.32 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.33 Богорядова Инесса Вячеславовна, 04.07.1983, г.р. Бельши Молдавской ССР, Российская Федерация, СНИЛС 098-580-653 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 13 №342079, выдан 22.10.2013, Отделом УФМС России по Хаиты-Манейскому автономному округу - Югре в г.р. Хаиты-Манейске данные отсутствуют
2	2.33 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №4 86-86/001-86/001/033/2016-466/8 22.11.2016 15:56:00



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сергей Иванович Лумпов №342188

Вышел из подразделения службы государственной

РЕГИСТРАЦИИ НАСЛЕДСТВА И КОРПОРАЦИИ

деловой почты, с.23.02.2024 г. 14:08:00

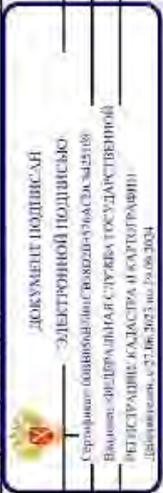
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 20

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 31
Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.33 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.34 Солоп Александр Сергеевич, 16.02.1981, г.Ворошиловград УССР, Российская Федерация, СНИЛС 108-412-022 07 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №204515, выдан 01.11.2003, Белоярским ГОВД ХМАО-Югры Тюменской области
	1.34.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.34 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №37 86-86/001-86/001/030/2016-725/8 21.11.2016 09:18:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.34 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	1.35 Солоп Antonina Владимировна, 06.10.1984, гор. Верхний Тагил Свердловской области, Российская Федерация, СНИЛС 130-593-860 55 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 №883341, выдан 17.09.2009, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в гор. Белоярский
	1.35.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.35 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №37 86-86/001-86/001/030/2016-725/7 21.11.2016 09:18:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.35 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 21

Помещение									
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 31								
Лист № 20 раздела 2	Всего разделов: 2								
Всего листов раздела 2: 30	Всего листов выписки: 31								
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421									
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711									
1	<p>Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>2</p>	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №8 86-86/001-86/001/033/2016-164/3 18.11.2016 11:57:25</p> <p>4</p>	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>5</p>	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>1</p>	<p>Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088</p> <p>2</p>	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади квартиры №21 86-86/001-86/001/029/2016-278/2 18.10.2016 13:34:38</p> <p>4</p>	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>5</p>	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>1</p>	<p>Правообладатель (правообладатели): Новоселова Валентина Аверьяновна, 04.02.1940, д.Захарова Вагайского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 046-765-188 92 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 98 №170521, выдан 14.06.2000, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 22

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 21 раздела 2		Всего листов раздела 2: 30	
Лист № 21 раздела 2		Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.38	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №14 86-86/001-86/001/029/2016-303/3 18.10.2016 10:32:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.38	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.39	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.39,1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.39	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №14 86-86/001-86/001/027/2016-396/3 19.09.2016 16:58:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.39	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.40	Овдейчук Андрей Алексеевич, 26.09.1988, пос. Пойковский Нефтегоганского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 128-729-916 02 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 №124022, выдан 12.10.2011, ТП в пгт. Пойковский ОУФМС России по Ханты-Мансийскому Автоном. окр.-Югре в Нефтегоганском районе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.40,1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.40	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 24 86-86/001-86/001/022/2016-223/4 31.08.2016 14:01:24



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сергейчук Евгений Александрович (86042518)

Выдана: федеральная служба государственной

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Должность: с.2.16.2021 от 19.08.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 23

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 22 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-8376242]			
Кадastroвый номер: 86:00:0000000:11711			
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.40	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (правообладатель):	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.41	Каглин Сергей Александрович, 15.12.1977, гор. Ханты-Мансийск Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 047-210-634 25 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 10 №030637, выдан 16.06.2010, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в гор. Ханты-Мансийске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.41.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.41	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №35 86-86/001-86/001/026/2016-252/8 19.08.2016 12:59:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.41	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (правообладатель):	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.42	Каглина Светлана Валерьевна, 26.09.1977, с. Светлый Березовского р-на Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 069-984-784 60 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 13 №342784, выдан 03.12.2013, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в гор. Ханты-Мансийске Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Коминтерна, д.17, кв.35
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.42.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.42	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №35 86-86/001-86/001/026/2016-252/7 19.08.2016 12:59:38
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.42	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 24

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Всего листов раздела 2: 30		Всего разделов: 2
Лист № 23 раздела 2		Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421		
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.43 Акционерное общество "Северсидплют", ИНН: 8601013506, ОГРН: 1028600515063 данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.43.1 данные отсутствуют
4	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.43 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №39 86-86/001-86/001/026/2016-97/5 17.08.2016 12:24:07 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.43 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.44 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.44.1 данные отсутствуют
4	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.44 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения № 1002 86-86/001-86/001/018/2016-406/2 30.06.2016 09:29:58 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.44 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.45 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.45.1 данные отсутствуют
4	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.45 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1003 86-86/001-86/001/018/2016-407/3 28.06.2016 17:18:39

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергейчикова Илона Александровна (8642318)
Вышестоящий орган: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области (8642318)

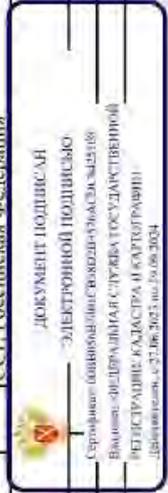
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 25

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 24 раздела 2		Всего листов раздела 2: 30	
Лист № 24 раздела 2		Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421		86:00:0000000:11711	
Кадастровый номер:			
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.45	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.46	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.46.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.46	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1004 86-86/001-86/001/018/2016-405/3 28.06.2016 17:18:37
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.46	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.47	Кузнецов Дмитрий Иванович, 08.10.1982, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 073-053-251 30 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №277908, выдан 18.02.2004, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.47.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.47	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №25 86-86/001-86/001/011/2016-465/9 13.04.2016 16:29:45
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.47	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.48	Кузнецова Светлана Николаевна, 20.08.1983, с. Военно-Антоновка Сокулукского района Киргизской ССР, Российская Федерация



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 26

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 25 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-8376242]			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711			
		Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №640856, выдан 09.09.2006, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.48.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.48 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №25 86-86/001-86/001/011/2016-465/8 13.04.2016 16:29:42	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.48 данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.49 Станюков Олег Владимирович, 10.07.1961, гор. Новополюк Витебской области, Российская Федерация, СНИЛС 108-103-148 01	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.49.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.49 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна площади квартиры №11 86-86/001-86/001/008/2016-429/3 10.03.2016 09:02:27	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.49 данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.50 Станюков Олег Владимирович, 10.07.1961, гор. Новополюк Витебской области, Российская Федерация, СНИЛС 108-103-148 01	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.50.1 данные отсутствуют	
Сертификат об оценке объектов недвижимости Электронной подписью Вышел: 08.04.2024 14:56:05 (UTC+07:00) РЕГИСТРАЦИЯ СЛАСИСТРА И КОРТЕЖАМИ Действителен с 23.08.2006 по 23.08.2024			
ПОЛНОЕ наименование должности			
ИНИЦИАЛЫ, фамилия			



Лист 27

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 26 раздела 2		Всего листов раздела 2: 30	
Лист № 26 раздела 2		Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.50	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна площади квартиры №12 86-86/001-86/001/008/2016-430/3 10.03.2016 09:02:26
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.50	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.51	Станюков Олег Владимирович, 10.07.1961, гор. Новополюк Витебской области, Российская Федерация, СНИЛС 108-103-148 01
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.51.1	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №562190, выдан 23.08.2006, ОВД г. Лянтор Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.51	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна площади квартиры №13 86-86/001-86/001/008/2016-432/2 10.03.2016 09:02:25
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.51	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.52	Молдобежко Зинаида, 10.01.1941, ст. Каргалы Челябинская область РСФСР, Казахстан Паспорт гражданина иностранного государства №06795809, выдан 14.07.2010, Министерством юстиции Республики Казахстан
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.52.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.52	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №9 86-86/001-86/001/007/2016-476/3 19.02.2016 16:28:20



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Лист 28

Помещение		
	вид объекта недвижимости	
Лист № 27 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 31		
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421		
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.52 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.53 Быкаева Светлана Анатольевна, 20.10.1973, гор. Челябинск, Российская Федерация, СНИЛС 119-317-949 74 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №471949, выдан 26.08.2005, ГОМ-1 УВД г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.53.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.53 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения № 1001/86-86/001-86/001/007/2016-433/2 17.02.2016 11:51:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.53 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.54 Белов Николай Владимирович, 17.05.1960, город Грозный, Российская Федерация, СНИЛС 048-769-671 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №185337, выдан 31.05.2005, ОВД города Нягани Ханты-Мансийского автономного округа –Югры Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.54.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.54 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 30 86-86/001-86/011/001/2016-114/4 01.02.2016 12:25:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.54 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат электронной подписи Выдан: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 26.03.2024г. 10:58:20	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



Лист 29

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 31
Лист № 28 раздела 2	Всего разделов: 2
Всего листов раздела 2: 30	
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421	
Кадастровый номер:	86:00:0000000:11711
1	<p>Правообладатель (правообладатели): Савельева Галина Александровна, 20.06.1978, г.Дзержинск Кустанайской области, Гражданин РФ, СНИЛС 079-707-636 17 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №358002, выдан 24.08.2004, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №15 86-86/001-86/001/006/2016-848/3 28.01.2016 17:25:32</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Савельев Александр Владимирович, 12.10.1980, с.Половинное Целинского района Курганской области, Гражданин РФ, СНИЛС 075-737-868 18 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 09 №996362, выдан 04.02.2010, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в г. Ханты-Мансийске данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №15 86-86/001-86/001/006/2016-848/2 28.01.2016 17:25:31</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Запрещение регистрации 09.08.2022 13:40:10 номер государственной регистрации: 86:00:0000000:11711-86/041/2022-7</p>
2	
4	
5	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Лист 30

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 29 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30
Всего листов выписки: 31	
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83762421	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711	
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.06.2022 не определен
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Исполнительный лист, выдан 22.06.2022, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа Югры
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	данные отсутствуют
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
9	Сведения о наличии решения об испытании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат электронной подписи: 86:00:0000000:11711

Выдана: федеральная служба государственной

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И БОРТОВАНТИ

дату: 26.03.2024 г. 10:06:30

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 31

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 30 раздела 2	Всего листов раздела 2: 30	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 31
26.03.2024г. № КУВИА-001/2024-83762421			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:11711			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМНОВЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Филиал публично-правовой компании "Токсикастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2024, поступившего на рассмотрение 21.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1		
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692766		
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105		
Номер кадастрового квартала: 86:00:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера: 28.01.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер 86-86/001-86/001/003/2016-280		
Адрес: Хатты-Манейский автономный округ - Югра, г. Хатты-Манейск, ул. Энгельса, д. 16		
Площадь: 872.7		
Назначение: Нежилое		
Наименование: Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11		
Вид жилого помещения: данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.: 26997393.4		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат электронной подписи: 86:00:0000000:18105
 Владелец: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ ЮГРЫ
 21.03.2024 10:08:30

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 15	
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692766	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.
Получатель выписки:	

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ	
	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Раздел 2 Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13
	Всего разделов: 2
	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692766	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>1 Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>1.1 Физическое лицо</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №5 86-86/001-86/001/031/2016-814/5 08.12.2016 16:00:48</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p> <p>не зарегистрировано</p> <p>1.2 Физическое лицо</p> <p>1.2.1 данные отсутствуют</p> <p>2.2 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №5 86-86/001-86/001/031/2016-814/4 08.12.2016 16:00:48</p> <p>3.2 данные отсутствуют</p> <p>не зарегистрировано</p> <p>1.3 Физическое лицо</p> <p>1.3.1 данные отсутствуют</p> <p>2.3 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №30 86-86/001-86/001/031/2016-301/9 02.12.2016 11:46:43</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 4

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80692766	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.3 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 Физическое лицо 4.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.4 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №30 86-86/001-86/001/031/2016-301/8 02.12.2016 11:46:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.4 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 Физическое лицо 4.1.1 данные отсутствуют
1	Правообладатель (правообладатели): 1.5 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.5 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №42 86-86/001-86/001/030/2016-721/3 30.11.2016 08:46:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.5 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 Физическое лицо 4.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.6 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №23 86-86/001-86/001/030/2016-451/6 22.11.2016 18:45:16



ПОЛНОЕ наименование должности

Инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80692766			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.6	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.7.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №29 86-86/001-86/001/024/2016-836/4 18.11.2016 14:43:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.7	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.8.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №20 86-86/001-86/001/030/2016-454/4 12.11.2016 10:18:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.8	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации	
4.1	вид:	дата государственной регистрации:	24.01.2023 14:59:08
	номер государственной регистрации:	Кадастровый номер:	86:00:0000000:18105-86/041/2023-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с:	21.01.2023 Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 6

Помещение	
Лист № 4 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Лист № 4 раздела 2	Всего листов выписки: 15
Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 2
21.03.2024г., № КУВИА-001/2024-80692766	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации. № 472404375/8621, выдан 21.01.2023, ОСП по г. Ханты-Мансийску и Ханты-Мансийскому району
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документацией закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
1 Правообладатель (правообладатели):	1.9 Общество с ограниченной ответственностью "Эволюция Технологическ Урал", ИНН: 6671398574
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.9.1 данные отсутствуют
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №24 86-86/001-86/001/027/2016-502/4 22.09.2016 16:38:11
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.9 данные отсутствуют
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1 вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	25.01.2019 13:02:49
номер государственной регистрации:	86:00:0000000:18105-86/041/2019-2
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.12.2018 срок не определен
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сервисное наименование: 86:00:0000000:18105-86/041/2019-2</p>	
<p>Выдано: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии</p>	
<p>дату: 25.01.2019 13:02:49</p>	
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	
<p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>	



Лист 7

Помещение	
Лист № 5 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 2
Всего листов раздела 2: 13	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692766	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 04.12.2018г. Ленинский районный отдел судебных приставов г. Екатеринбург УФССП России по Свердловской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.10 Физическое лицо
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.10.1 данные отсутствуют
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №47 86-86/001-86/001/022/2016-821/3 21.09.2016 15:24:46
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.10 данные отсутствуют
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.11 Физическое лицо
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.11.1 данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Лист 8

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов: 2
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80692766	Всего листов раздела 2: 13
Кадастровый номер:	86:00:0000000:18105
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №47 86-86/001-86/001/022/2016-821/2 21.09.2016 15:24:43
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): 1.12 Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.12.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №41 86-86/001-86/001/022/2016-801/3 21.09.2016 12:42:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): 1.13 Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.13.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №41 86-86/001-86/001/022/2016-801/2 21.09.2016 12:42:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): 1.14 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.14.1 данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 9

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80692766			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.14	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №39 86-86/001-86/001/026/2016-192/3 29.08.2016 15:29:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.14	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.15	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.15.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №27 86-86/001-86/001/026/2016-187/3 29.08.2016 15:29:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.15	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.16	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.16.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.16	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №15 86-86/001-86/001/026/2016-181/3 25.08.2016 10:10:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.16	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.17	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.17.1	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 10

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692766			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.17	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №31 86-86/001-86/001/026/2016-189/2 25.08.2016 10:10:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.17	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.18	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.18.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.18	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №25 86-86/001-86/001/026/2016-186/1 25.08.2016 10:10:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.18	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.19	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.19.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.19	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №9 86-86/001-86/001/026/2016-182/3 25.08.2016 10:10:11
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.19	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.20	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.20.1	данные отсутствуют



Сергей Александрович
 ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ
 № 8601050554/2024032108
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СЕРТИФИКАЦИИ
 (ФБУ ВТ) ФГУП «СТАНДАРТ-ИНФОРМ»

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 11

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80692766			
Кадastroвый номер: 86:00:0000000:18105			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.20	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №33 86-86/001-86/001/026/2016-191/2 25.08.2016 10:10:10
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.20	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.21	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Мьюллит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.21.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.21	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №19 86-86/001-86/001/026/2016-183/1 25.08.2016 10:10:09
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.21	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.22	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.22.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.22	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №17 86-86/001-86/001/020/2016-75/4 02.08.2016 09:03:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.22	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.23	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.23.1	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 12

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2		Всего листов раздела 2: 13	
Всего листов раздела 2: 13		Всего разделов: 2	
Всего листов раздела 2: 13		Всего листов выписки: 15	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692766			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.23	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №11 86-86/001-86/001/019/2016-765/4 20.07.2016 13:03:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.23	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.24	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.24.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.24	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1003 86-86/001-86/001/018/2016-408/3 28.06.2016 17:12:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.24	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.25	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.25.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.25	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №10 86-86/001-86/001/011/2016-230/2 12.04.2016 11:43:52
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.25	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.26	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.26.1	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 13

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80692766			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.26	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №18 86-86/001-86/001/010/2016-254/4 04.04.2016 15:59:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.26	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.27	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.27.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.27	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 6 86-86/001-86/001/009/2016-781/4 28.03.2016 12:52:45
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.27	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.28	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.28.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.28	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №40 86-86/001-86/001/005/2016-653/4 23.03.2016 16:18:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.28	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.29	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.29.1	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 14

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 15
Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 2
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80692766	
Кадестровый номер: 86:00:0000000:18105	
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №12 86-86/001-86/001/008/2016-93/2 02.03.2016 11:37:26</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>не зарегистрировано</p>
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.30 Физическое лицо</p>
	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>1.30.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения №1001 86-86/001-86/001/007/2016-884/2 19.02.2016 13:22:42</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>не зарегистрировано</p>
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.31 Физическое лицо</p>
	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>1.31.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №46 86-86/001-86/001/003/2016-280/3 28.01.2016 16:32:21</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>не зарегистрировано</p>
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.32 Физическое лицо</p>
	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>1.32.1 данные отсутствуют</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 15

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13		
Всего листов выписки: 15			
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80692766			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:18105			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.32	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №46 86-86/001-86/001/003/2016-280/2 28.01.2016 16:32:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.32	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Филиал публично-правовой компании "Токсикастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации имущества
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2024, поступившего на рассмотрение 21.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1		
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 25
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80693967		
Кадастровый номер:	86:06:0000000:6	
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101087	
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		
Адрес:	Инвентарный номер 71:31:000:0000:72420; Условный номер 86-86-01/020/2012-652	
Площадь:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г Ханты-Мансийск, ул Дороница, д 8	
Назначение:	523,7	
Наименование:	Нежилое	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	
Вид жилого помещения:	Общее имущество в многоквартирном доме	
Кадастровая стоимость, руб.:	№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	19194772.85	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	86:12:0101087:58	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат электронной подписи: 86:06:0000000:652108
 Выдана: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 21.03.2024 10:21:02 (04.06.2024)

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 25		
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80693967		
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.	
Получатель выписки:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат электронной подписи: 86:00:0000000:6:25189		
Выдана: федеральная служба государственной		
РЕГИСТРАЦИИ НАСЛЕДСТВА И ОБЪЕКТАМ ИМУЩЕСТВА		
Деловая линия: 800 700 3838		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		



Раздел 2 Лист 3

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 25
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-806693967			
Катастровый номер: 86:09:0000000:6			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 739/49286 86-86/001-86/001/022/2015-258/8 22.09.2015 10:04:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит-Извест", ИНН: 8601050554
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	2.2	Общая долевая собственность, 1794/49286 86-86/001-86/001/007/2015-38/6 20.03.2015 17:21:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	1.3	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит", ИНН: 8601015373
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	2.3	Общая долевая собственность, 381/49286 86-86/001-86/001/007/2015-29/4 20.03.2015 17:21:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	1.4	Физическое лицо
1	Правообладатель (правообладатели):		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат электронной подписи № 425189
Выдан: федеральному служащему государственной
РЕГИСТРАЦИИ НАСЛЕДСТВА И ОБЪЕКТАМ ИМУЩЕСТВА
д. 21.03.2024 г. 10:06:30:04

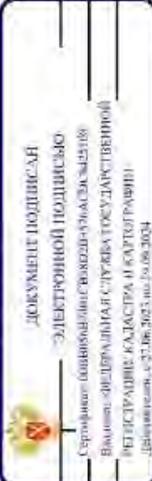
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 4

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2
Лист № 2 раздела 2		Всего листов выписки: 25	
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967			
Кадастровый номер:		86:00:0000000:6	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1-4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 550/49286 86-86/001-86/001/007/2015-394/4 13.03.2015 16:16:26 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого и/или согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		03.07.2023 15:22:58
	номер государственной регистрации:		86:00:0000000:6-86/043/2023-19
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 754142360/7729, выдан 03.07.2023, Бабушкинский ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Арест
	дата государственной регистрации:		19.05.2023 15:02:10

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 5

Помещение	
Лист № 3 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 25	
21.03.2024г., № КУВИА-001/2024-80693967	
Кадастровый номер:	86:00:0000000:6
номер государственной регистрации:	86:00:0000000:6-86/050/2023-18
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.05.2023 Не определено
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста, выдан 13.05.2023, Ханты-Мансийский районный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	30.08.2022 07:53:30
номер государственной регистрации:	86:00:0000000:6-86/041/2022-15
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.07.2022 срок не определен
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Определение о принятии обеспечительных мер, выдан 01.07.2022, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 6

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 25	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80693967	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6	
4.4	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p>
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	Запрещение регистрации
	08.12.2020 13:24:46
	86:00:0000000:6-86/041/2020-1
	Срок действия с 03.12.2020 срок не определен
	Не определено
	данные отсутствуют
	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 86021/20/317085, выдан 03.12.2020, Управление Федеральной службы судебных приставов по ХМАО-Югре
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 7

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
	Всего разделов: 2
Всего листов раздела 2: 23	Всего листов выписки: 25
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6	

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5 Физическое лицо 1.5.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5 Общая долевая собственность, 743/49286 86-86-01/007/2014-886 07.03.2014 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.5 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6 Физическое лицо 1.6.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6 Общая долевая собственность, 739/49286 86-86-01/007/2014-796 06.03.2014 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.6 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.7 Физическое лицо 1.7.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7 Общая долевая собственность, 585/49286 86-86-01/034/2013-353 18.12.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.7 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8 Физическое лицо

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 Сертификат (общий лист) Федеральной службы по Электронной Подписью Выдана: Федеральная служба государственной РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВА Датирована: 03.10.2024 г. 14:06:00	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 8

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 25
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6			
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.8.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 585/49286 86-86-01/034/2013-353 18.12.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.8	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.9.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 585/49286 86-86-01/034/2013-353 18.12.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.9	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.10	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.10.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 585/49286 86-86-01/034/2013-353 18.12.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.10	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.11	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.11.1	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 9

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 25
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.11	Общая долевая собственность, 741/49286 86-86-01/031/2013-743 11.11.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.11	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.12	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.12.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.12	Общая долевая собственность, 739/49286 86-86-01/031/2013-148 04.10.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.12	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.13	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.13.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.13	Общая долевая собственность, 737/49286 86-86-01/031/2013-065 02.10.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.13	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.14	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.14.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.14	Общая долевая собственность, 739/49286 86-86-01/028/2013-484 05.09.2013 00:00:00



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 10

Помещение			
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 25		
Лист № 8 раздела 2	Всего разделов: 2		
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23		
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80693967			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.14	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.15	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.15.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15	Общая долевая собственность, 747/197144 86-86-01/027/2013-825 08.08.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.15	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.16	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.16.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.16	Общая долевая собственность, 747/197144 86-86-01/027/2013-825 08.08.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.16	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.17	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.17.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.17	Общая долевая собственность, 747/197144 86-86-01/027/2013-825 08.08.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.17	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат электронной подписи: 86:00:0000000:6:25188 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НАСЛЕДА, И ОБЪЕКТАМИ И ДВИЖИМОСТИ, С/Т № 802/101/2008/004		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



Лист 11

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2		Всего листов раздела 2: 23	
Лист № 9 раздела 2		Всего разделов: 2	
Кад.стровый номер:		86:00:0000000:6	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.18 1.18.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.18	Общая долевая собственность, 589/49286 86-86-01/017/2013-737 01.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.18	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.19 1.19.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.19	Общая долевая собственность, 738/49286 86-86-01/019/2013-128 27.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.19	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.20 1.20.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.20	Общая долевая собственность, 725/49286 86-86-01/022/2013-105 11.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.20	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.21 1.21.1	Физическое лицо данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Лист 12

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2		Всего листов раздела 2: 23	
Всего листов раздела 2: 23		Всего разделов: 2	
Всего листов раздела 2: 23		Всего листов выписки: 25	
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967		86:00:0000000:6	
Кадастровый номер:			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.21	Общая долевая собственность, 586/147858 86-86-01/004/2013-893 07.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.21	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.22	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.22.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.22	Общая долевая собственность, 586/147858 86-86-01/004/2013-893 07.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.22	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.23	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.23.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.23	Общая долевая собственность, 586/147858 86-86-01/004/2013-893 07.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.23	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.24	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.24.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.24	Общая долевая собственность, 738/197144 86-86-01/021/2013-015 30.05.2013 00:00:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат электронной подписи: 86:00:0000000:6:2108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ НАСЛЕДСТВА И ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЦИИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 13

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 25
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.24	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.25	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.25.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.25	Общая долевая собственность, 378/147858 86-86-01/020/2013-090 28.05.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.25	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.26	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.26.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.26	Общая долевая собственность, 747/197144 86-86-01/017/2013-499 27.05.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.26	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.27	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.27.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.27	Общая долевая собственность, 742/49286 86-86-01/009/2013-727 28.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.27	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат электронной подписи: 86:00:0000000:6:25188
Выдана: федеральной службой государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 22.03.2024 по 24.03.2024

Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 15

Помещение		Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 25
Лист № 13 раздела 2					
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967					
Кадастровый номер:		86:00:0000000:6			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.31	Общая долевая собственность, 380/147858 86-86-01/011/2013-459 11.04.2013 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.31	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.32	Физическое лицо		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.32.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.32	Общая долевая собственность, 381/49286 86-86-01/011/2013-473 27.03.2013 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.32	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.33	Физическое лицо		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.33.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.33	Общая долевая собственность, 372/49286 86-86-01/010/2013-439 27.03.2013 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.33	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.34	Физическое лицо		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.34.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.34	Общая долевая собственность, 379/49286 86-86-01/011/2013-386 19.03.2013 00:00:00		



ПОЛНОЕ наименование должности

Инициалы, фамилия



Лист 16

Помещение	
Лист № 14 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 25	
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.34 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 1.35 Физическое лицо 1.35.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.35 Общая долевая собственность, 378/147858 86-86-01/011/2013-280 28.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.35 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 1.36 Физическое лицо 1.36.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.36 Общая долевая собственность, 590/147858 86-86-01/003/2013-042 27.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.36 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 1.37 Физическое лицо 1.37.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.37 Общая долевая собственность, 590/147858 86-86-01/003/2013-042 27.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.37 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0001001001/2024-80693967 Выдана: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 21.03.2024 10:08:20	
_____	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



Лист 17

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 15 раздела 2		Всего листов раздела 2: 23
Лист № 15 раздела 2		Всего листов выписки: 25
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967		
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6		
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.38 Физическое лицо 1.38.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.38 Общая долевая собственность, 590/147858 86-86-01/003/2013-042 27.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.38 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.39 Физическое лицо 1.39.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.39 Общая долевая собственность, 377/49286 86-86-01/006/2013-217 26.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.39 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.40 Физическое лицо 1.40.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.40 Общая долевая собственность, 375/49286 86-86-01/002/2013-015 24.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.40 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.41 Физическое лицо 1.41.1 данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергейчук Игорь Александрович (Идентификационный номер налогоплательщика: 452188)
Вышестоящая организация (ИНН: 452188)
РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛКИ И ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Департамент СЗФО Росреестра 46.08.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ: _____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ: _____



Лист 18

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 2		Всего листов раздела 2: 23	
Всего листов раздела 2: 23		Всего разделов: 2	
Всего листов раздела 2: 23		Всего листов выписки: 25	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80693967		86:00:0000000:6	
Кадастровый номер:			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.41	Общая долевая собственность, 373/49286 86-86-01/002/2013-008 22.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.41	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.42	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.42.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.42	Общая долевая собственность, 738/197144 86-86-01/039/2012-798 10.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.42	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.43	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.43.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.43	Общая долевая собственность, 738/197144 86-86-01/039/2012-798 10.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.43	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.44	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.44.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.44	Общая долевая собственность, 738/197144 86-86-01/039/2012-798 10.01.2013 00:00:00



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 20

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 18 раздела 2		Всего листов раздела 2: 23	
Лист № 18 раздела 2		Всего разделов: 2	
Всего листов раздела 2: 23		Всего листов выписки: 25	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80693967			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.48 1.48.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.48	Общая долевая собственность, 377/98572 86-86-01/042/2012-104 05.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.48	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.49 1.49.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	2.49	Общая долевая собственность, 377/98572 86-86-01/042/2012-104 05.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.49	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.50 1.50.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	2.50	Общая долевая собственность, 584/49286 86-86-01/042/2012-024 04.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.50	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.51 1.51.1	Физическое лицо данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергейчук Илья Александрович 425188
Вышестоящий орган: Служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Департамент, с/д 06.02.01.06.06.004

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 21

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 19 раздела 2		Всего листов раздела 2: 23	
Всего листов раздела 2: 23		Всего разделов: 2	
Всего листов раздела 2: 23		Всего листов выписки: 25	
21.03.2024г. № КУВИА-001/2024-80693967		86:00:0000000:6	
Кадастровый номер:			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.51	Общая долевая собственность, 583/147858 86-86-01/020/2012-958 29.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.51	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.52	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.52.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.52	Общая долевая собственность, 195/49286 86-86-01/039/2012-399 28.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.52	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.53	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.53.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.53	Общая долевая собственность, 195/49286 86-86-01/039/2012-399 28.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.53	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.54	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.54.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.54	Общая долевая собственность, 195/49286 86-86-01/039/2012-399 28.12.2012 00:00:00



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 24

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 25
Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80693967	
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.61 Общая долевая собственность, 381/49286 86-86-01/035/2012-273 24.12.2012. 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.61 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): 1.62 Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.62.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.62 Общая долевая собственность, 377/49286 86-86-01/035/2012-272 24.12.2012. 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.62 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сергей Иванович Сивко (ИНН 54/2518)

Выполнен: федеральная служба государственной

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВА

Действителен с 21.03.2024 по 19.06.2024

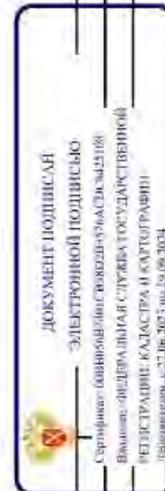
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 25

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 23 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 25
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80693967			
Кадастровый номер: 86:00:0000000:6			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ПОЛНОЕ НИМНОВЕННІЄ ДОЛЖНОСТІ
ІНІЦІАЛЫ, ФАМІЛІЯ



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
около заключенные приклад регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 21.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-411			
Номер кадастрового квартала: 86:12:0101037			
Дата присвоения кадастрового номера: 14.09.2015			
Район присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийской автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14.			
Площадь: 2443 +/- 17			
Кадастровая стоимость, руб.: 27376306,86			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 86:12:0101037-465, 86:12:0000000-7630			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 86:12:0101037-404; 86:12:0101037-408			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома			
Сведения о кадастровом инвентаре: Волостянина Татьяна Валерьевна, дата завершения кадастровых работ: 09.09.2015			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют			



полное наименование должности:	инициалы, фамилия
--------------------------------	-------------------



Лист 2

Земельный участок		Всего листов выписки: 32	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 6	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5		
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744	86-12/0101037-411		
Кадастровый номер:			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6-306 от 25.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Граница приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск установлена путем наложения граница семьи полков. В границах приаэродромной территории аэродрома устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и (или) земельных участков на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск, тип: Новая зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6-483 от 09.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах легкой приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлечь за собой возможность полетов воздушных судов, в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». Допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация опасных производственных объектов в случае, если максимальные радиусы зон поражения при промисшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в легкой подзоне приаэродромной территории, не будут достигать, по вертикали-высоте пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в легкой подзоне приаэродромной территории); по горизонтально-внешним границах первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. В иных случаях размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства, вид/наименование: Легкая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск, тип: Охранная зона транспорта, номер: -, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6-484 от 09.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах легкой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск, тип: Охранная зона транспорта, номер: -, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6-482			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	------------------------------



Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5
Лист № 3 раздела 1	Всего разделов: 6
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744	80:12:0101037:411
Кадастровый номер:	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	от 09.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обеспечения воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения в Балтийской системе высот 1977 года, в зависимости от местоположения в границах четвертой подзоны приаэродромной территории, - вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск, тип: Охранная зона аэропорта, номер: /, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и/или расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют



полное наименование должности

ПРИНЦИПАЛЬ, ФИЗИЧЕСКОЕ



Лист 4

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 32	
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством полномочиями органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства пасыного дома социального использования или пасыного дома коммерческого использования;	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границы земельных участков;	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости;	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Сведения об ограниченных правах на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации: срок действия: с 26.08.2021; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ границ зон с особыми условиями использования территорий от 25.06.2020 № б/н, сопроводительное письмо от 16.03.2020 № Исх-1081/05/ТМТУ; санитарно-эпидемиологическое заключение Проекта ПТ от 25.06.2020; оценка риска аврором Ханты-Мансийск от 25.06.2020; пТ_ПЗ_Ханты-Мансийск (Югравия)_ФУИНАЛ_01.04 от 25.06.2020; эз Ханты мансийск_НОВОЕ от 25.06.2020; карта (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № б/н, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приоритетной территории аврором гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничение прав на

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сергеев Илья Владимирович Имя Фамилия Отчество Должность Подпись Печать Место работы (наименование организации) Место жительства (адрес) Дата подписания документа	
Исполнение должности Подпись Печать Место работы (наименование организации) Место жительства (адрес) Дата подписания документа	
Исполнение должности Подпись Печать Место работы (наименование организации) Место жительства (адрес) Дата подписания документа	



Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела: 6
Всего листов раздела 1: 5	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411	
<p>земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>	
Получатель выписки:	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сервисный центр «Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии» Выпуск электронных документов государственного назначения ТЕХНИЧЕСКАЯ ЗАДАЧА № СЗ/СТ/2024/001 Дата выпуска: 21.03.2024 от 10:08:2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ФИМИЛИИ	



Раздел 2 Лист 6

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

Земельный участок		Всего листов раздела 2: 21		Всего листов выписки: 32	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 21		Всего листов выписки: 32	
№ 03.2024; № КУВН-001/2024-80692744		Всего листов раздела 2: 21		Всего листов выписки: 32	
Кадастровый номер:		86:12:0101037:411			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Уехинов Владислав Гильмалович, 15.06.1962, п. Октябрьский Хаанты-Мансийского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 045-055-997 63 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 06 №718598, выдан 11.07.2007, Отделом УФМС России по Хаанты-Мансийскому автономному округу-Югре в г. Хаанты-Мансийске		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 17 86:12:0101037:411-86:011/2017-81 11.08.2017 12:18:20		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Погодина Сергей Юрьевич, 28.07.1975, р.п.Поселенка Поселенкинского района Алтайского края Российской Федерации, СНИЛС 185-277-074 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 01 01 №499246, выдан 27.06.2001, Поселенкинский РОВД Алтайского края		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 2, кадастровый номер 86:12:0101037:466 86:12:0101037:411-86:011/2017-79 02.08.2017 14:36:04		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Погодина Евгения Игоревна, 07.06.1975, г.Воткинск Р.Удмуртия, Российской Федерации, СНИЛС 070-581-367 57 Паспорту гражданина Российской Федерации серия 70 04 №643743, выдан 01.11.2004, УВД Новооскольского района Тульской области		

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

Сервисы и приложения, позволяющие проверить подлинность выписки государственной регистрации, за исключением:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 7

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №: 2, раздела 2	Всего листов: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер:		86:12:0101037:411	
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 2, кадастровый номер 86:12:0101037:466-02.08.2017 14:36:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монитор Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 33, № 86:12:0101037:411-86:001/2017-76-01.08.2017 12:51:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Муленков Евгений Юрьевич, 06.12.1993, г.Чарльот, Российской Федерации, СНИЛС 156-406-195-64 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 №125985, выдан 19.12.2013. ТП. в п.д.г. Илчушник ОУФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в Нижневартовском районе
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №5 86:12:0101037:411-86:001/2017-69-07.06.2017 18:02:15
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.5	данные отсутствуют



ЛИСТЫ НАКАМЕТЫ, ФАМИЛИИ



Лист 8

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
4	Отраженные прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6 Муслимова Кристина Валерьевна, 21.07.1994, г.ор. Нижневартовск: Тюменской области, Российской Федерации, СНИПС 161-037-345-28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 16 №588863, выдан 13.09.2016, Отдел УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в г.ор. Ханты-Мансийске	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №5 86:12:0101037:411-86/001/2017-68 07.06.2017 18:02:02	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.6 данные отсутствуют	
4	Отраженные прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7 Миронова Антонина Федоровна, 04.02.1940, с. Калинин Викуловского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИПС 129-981-886-30 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 02 №827217, выдан 19.11.2002, ОВД г.Ханты-Мансийск и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.7.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 7 86:12:0101037:411-86/005/2017-63 17.05.2017 10:55:36	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.7 данные отсутствуют	
4	Отраженные прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8 Гаевская Присла Владимировна, 20.04.1960, г.Сибирский Ханты-Мансийского р-на Тюменской области, Российской Федерации, СНИПС 061-594-069-59 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 05 №175001, выдан 04.08.2005, Советским УВД Советского Административного округа г.Омска	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.8.1 данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Серия 01/0000000000/2024-0000000000
 Выдана 08.08.2024 в г.Сургут (Сургутский район)
 ТЕЛЕГРАФИД: 8084770000-АРТТЕРРАВИН
 Директор ООО «ЮГРА-АУДИТОРИНГ»

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 9

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №32 86:12:0101037:411-86:010/2017-62
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.8	данные отсутствуют
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Ткаченко Ольга Аркадьевна, 18.11.1986, г.р. Тюмень, Российская Федерация, СНИЛС: 107-724-98775 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 13 №367686, выдан 04.02.2014, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.- Югре в г.р. Ханты-Мансийске
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.9.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 20, кадастровый номер 86:12:0101037:484
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.9	данные отсутствуют
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.10	Пуанкова Галина Ивановна, 19.09.1961, с. Каптегирова Джугалинского р-на Джамбульской области, Российской Федерации Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №645169, выдан 05.12.2016, ОВД Нефтегазского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.10.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 10 86:12:0101037:411-86:001/2017-49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.10	данные отсутствуют





Лист 10

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер:		86:12:0101037:411	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.11 Иглатова Наталья Васильевна, 16.06.1977, г.Московский Тюменского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 066-317-037 53 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 02 №746356, выдан 17.08.2002, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области данные отсутствуют	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.11.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.11 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №23 86:12:0101037:411-86/006/2017-47 24.03.2017 16:01:32 данные отсутствуют	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.11 данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.12 Бояков Ярослав Сергеевич, 23.09.1992, г.Ханты-Мансийск, Российская Федерация, СНИЛС 155-085-532 60 Свидетельство о рождении серия V1-ФР №263880, выдан 13.10.1992, отделом ЗАГС г Ханты-Мансийска Тюменской обл. данные отсутствуют	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.12.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.12 Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 27 86:12:0101037:411-86/006/2017-45 24.03.2017 15:05:40 данные отсутствуют	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.12 данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.13 Пахомов Евгений Геннадьевич, 01.04.1956, село Базарные Мотавы Александровского района Республики Татарстан, Российская Федерация, СНИЛС 035-536-397 61 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 97 01 №355578, выдан 29.08.2001, Московским РОВД г.р. Чебоксары Чувашской Республики данные отсутствуют	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.13.1 данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК

Сервисный центр «Юридический Портал»
Высшее образование, служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Должность: специалист по регистрации

Инициалы, фамилия



Лист 11

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер:		86:12:0101037:411	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1.5	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №19 86:12:0101037:411-86:005/2017-43 16.03.2017 14:22:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1.3	данные отсутствуют
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1.4	Удаль Владимир Владимирович, 19.02.2008, Украина Житомирская область Овручский район Село Игнатьев, Российская Федерация Свидетельство о рождении серия 1-ТП №079180, выдан 03.06.2008, исполнительный комитет Игнатьевского сельского совета Овручского района Житомирской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1.4	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №31 86:12:0101037:411-86:001/2017-41 10.03.2017 11:08:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1.4	данные отсутствуют
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1.5	Хомяк Олеся Павловна, 14.09.1973, с. Игнатьев, Овручского района Житомирской области, Российская Федерация, СНИЛС 045-391-174 54 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №377096, выдан 16.09.2004, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области alexsandra-s@mail.ru
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1.5	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №31 86:12:0101037:411-86:001/2017-40 10.03.2017 11:07:42



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 12

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер:		86:12:0101037:411	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.15	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.16	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088 данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права.	2.16	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 1, кадастровый номер 86:12:0101037:508 03.03.2017 15:40:04 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.16	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.17	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088 данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права.	2.17	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 3, кадастровый номер 86:12:0101037:467 03.03.2017 14:48:35 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.17	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.18	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088 данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.	1.18.1	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 13

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.18	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 6 86:12:0101037:411-86/001/2017-16 01.03.2017 16:24:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.18	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.19	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монolit Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.19.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.19	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 36 86:12:0101037:411-86/001/2017-3 10.01.2017 14:54:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.19	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.20	Семетова Светлана Юрьевна, 14.10.1966, пос. Южный Боллак Нефтегоганского р-на Тюменской обл., Российской Федерации, СНИЛС 047-216-549 53 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 № 128562, выдан 08.11.2011, отделением УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. округу в г.р. Белоярский
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.20.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.20	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №22 86-86/001-86/001/037/2016-430/6 26.12.2016 16:40:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.20	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сервисный центр «Электронная подпись»
Выдана Федеральной службой государственной
ТЕХНИЧЕСКАЯ ЗАДАЧА № АРТ/ПРО/АМ/И
Договор № 23/03/0001 от 16.06.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ



Лист 14

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2		Всего разделов: 6	
Всего листов раздела 2: 21		Всего листов выписки: 32	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.21	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монумент Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.21.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.21	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1005 86-86/001-86/001/030/2016-798-2 23.11.2016 11:58:25
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.21	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.22	Паганов Алексей Иванович, 22.12.2004, г. Ханты-Мансийск Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Российской Федерации, СНИЛС 173-291-453 86. Свидетельство о рождении серия 1-ПН №656365, выдан 12.01.2005, Отдел ЗАГС администрации города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.22.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.22	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №4 86-86/001-86/001/033/2016-466/6 22.11.2016 16:04:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.22	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.23	Богоразова Инесса Вячеславовна, 04.07.1983, гор. Бельцы Молдавской ССР, Российская Федерация, СНИЛС 098-580-653 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 13 №342079, выдан 23.10.2013, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в гор. Ханты-Мансийске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.23.1	данные отсутствуют



полное наименование должности		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--



Лист 15

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744		86-12/0101037-411	
Кадастровый номер:			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.23	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №4 86-86/001-86/001/030/2016-466/5 22.11.2016 16:04:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.23	данные отсутствуют
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.24	Солов Александр Сергеевич, 16.02.1981, г.Воронеж/югград УССР, Российская Федерация, СНИЛС 108-412-022 07
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №204515, выдан 01.11.2003, Белоярским ГОВД ХМАО-Югры Тюменской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.24.1	данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	2.24	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №37 86-86/001-86/001/030/2016-725/5 21.11.2016 09:22:41
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	3.24	данные отсутствуют
1	Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.25	Солов Антонина Владимировна, 06.10.1984, гор. Верхний Тагил Свердловской области, Российская Федерация, СНИЛС 130-593-860 55
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 №883341, выдан 17.09.2019, Отделом УФРС России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в гор. Белоярский
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.25.1	данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	2.25	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №37 86-86/001-86/001/030/2016-725/4 21.11.2016 09:22:38
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.25	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК Федеральное государственное учреждение Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения»		ФИО, ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	--	------------------------



Лист 16

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.26	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Молдинг Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.26.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.26	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №21 86-86/001-86/001/029/2016-278/3 18.10.2016 13:35:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.26	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.27	не зарегистрировано Новоселова Валентина Аверьяновна, 04.02.1940, д. Захарова Вагайского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 046-765-188 92 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 98 № 170521, выдан 14.06.2000, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.27.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.27	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №14 86-86/001-86/001/029/2016-303/4 18.10.2016 10:33:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.27	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.28	не зарегистрировано Овдейчук Андрей Алексеевич, 26.09.1988, пос. Пойковский Нефтеюганского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 128-729-916 02 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 №124072, выдан 12.10.2011, ТП в лпг. Пойковский ОУФМС России по Ханты-Мансийскому Автоном. окр.-Югре в Нефтеюганском районе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.28.1	данные отсутствуют



полное наименование должности: _____
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
 ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ
 Сервисный центр ФБУ ВТ
 Высшее государственное учреждение
 ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И СТАНДАРТИЗАЦИЯ
 Директор: 8(495) 630-30-30 от 10.08.2024



Лист 17

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер:		86-12-0101037-411	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.28	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 24 86-86/001-86/001/0226/2016-223/6 31.08.2016 14:01:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.28	данные отсутствуют
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.29	Калгина Сергей Александрович, 15.12.1977, гор. Ханты-Мансийск Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 047-210-634-25 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 10 №030637, выдан 16.06.2010, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в гор. Ханты-Мансийске
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.29, 1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.29	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №35 86-86/001-86/001/0226/2016-252/6 19.08.2016 13:01:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.29	данные отсутствуют
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.30	Калгина Светлана Валерьевна, 26.09.1977, с. Светлый Березовского р-на Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 069-984-784-60 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 13 №342784, выдан 03.12.2013, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в гор. Ханты-Мансийске Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Ковыгина, д.17, кв.35
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.30, 1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.30	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №35 86-86/001-86/001/0226/2016-252/5 19.08.2016 13:01:25



полное наименование должности:	инициалы, фамилия
--------------------------------	-------------------



Лист 18

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 13, раздел 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.30	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.31	Акционерное общество "Сепперсфайл", ИНН: 8601013506, ОГРН: 1028600515063
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.31.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.31	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади квартиры №39 86-86/001-86/001/026/2016-97/2 17.08.2016 12:23:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.31	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.32	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.32.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.32	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения № 1002 86-86/001-86/001/018/2016-406/3 30.06.2016 09:30:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.32	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.33	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.33.1	данные отсутствуют



полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Лист 19

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86-12-0101037-411			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.33	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1003 86-86/001-86/001/018/2016-407/2 28.06.2016 17:20:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.33	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.34	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монolit Invest", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.34.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.34	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1004 86-86/001-86/001/018/2016-405/2 28.06.2016 17:20:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.34	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.35	Кузнецов Дмитрий Иванович, 08.10.1982, г. Ханты-Мансийск, Тюменской области, Росси́нской Федерации, СНИЛС 073-053-251 30 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №277908, выдан 18.02.2004, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.35.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.35	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №25 86-86/001-86/001/011/2016-465/7 13.04.2016 16:52:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.35	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Инициалы, Фамилия	
Серия № 0100000000/0000000000 Выдана федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 13.04.2024 № 0100000000/0000000000		Инициалы, Фамилия	
Исполнение должности		Инициалы, Фамилия	



Лист 20

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744		86-12/0101037-411	
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели): Кузнецова Светлана Николаевна, 20.08.1983, с. Военно-Антоновка Сокулухского района Курганской ССР, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №8640856, выдан 09.09.2006, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области	1.36	данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.36.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.36	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №25 86-86/001-86/001/011/2016-465/6 13.04.2016 16:31:59 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.36	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели): Станюков Олег Владимирович, 10.07.1961, г.р. Новоолонок Витебской области, Российская Федерация, СНИЛС 108-103-148 01	1.37	Станюков Олег Владимирович, 10.07.1961, г.р. Новоолонок Витебской области, Российская Федерация, СНИЛС 108-103-148 01 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №562190, выдан 23.08.2006, ОВД г. Лянтор Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.37.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.37	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна площади квартиры №11 86-86/001-86/001/008/2016-429/2 10.03.2016 09:03:21 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.37	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели): Станюков Олег Владимирович, 10.07.1961, г.р. Новоолонок Витебской области, Российская Федерация, СНИЛС 108-103-148 01	1.38	Станюков Олег Владимирович, 10.07.1961, г.р. Новоолонок Витебской области, Российская Федерация, СНИЛС 108-103-148 01 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №562190, выдан 23.08.2006, ОВД г. Лянтор Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Державинского, д.25, кв.40 данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.38.1	данные отсутствуют

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сервисный центр по предоставлению государственной услуги регистрации недвижимости	
Полное наименование должности: _____	
ФИО: _____	
Полное наименование должности: _____	
ФИО: _____	
Полное наименование должности: _____	
ФИО: _____	



Лист 21

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 2		Всего листов раздела 2: 21	
Лист № 16 раздела 2		Всего разделов: 6	
Всего листов раздела 2: 21		Всего листов выписки: 32	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.38	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна площади квартиры №12 86-86/001-86/001/008/2016-430/2 10.03.2016 09:03:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.38	данные отсутствуют
4	Отраженные прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.39	Сталюнок Олег Владимирович, 10.07.1961, г.р. Новополюе Витебской области, Российская Федерация, СНИЛС: 108-103-148 01
			Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №562190, выдан 23.08.2006, ОВД г.Лянтур Суругутского района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.39.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.39	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна площади квартиры №13 86-86/001-86/001/008/2016-432/3 10.03.2016 09:03:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.39	данные отсутствуют
4	Отраженные прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.40	Молтобежко Зинаида, 10.01.1941, ст. Каргалы Челябинская область РСФСР, Республика Казахстан Паспорт гражданина иностранного государства №06795809, выдан 14.07.2010, Министерством юстиции Республики Казахстан
			данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.40.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.40	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №9 86-86/001-86/001/007/2016-476/2 19.02.2016 16:28:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.40	данные отсутствуют
4	Отраженные прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК

Серия: 108-103-148 01 (подпись)

Выдан: 23.08.2006 (подпись)

ТЮМЕНСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД (подпись)

Должность: 108-103-148 01 (подпись)

Инициалы, фамилия



Лист 22

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 17, раздел 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
1	Правообладатель (правообладатели): Бикаева Светлана Анатольевна, 20.10.1973, г.р. Челябинск, Российская Федерация, СНИЛС 119-317-949-74 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №471949, выдан 26.08.2005, ГОМ-1 УВД г. Сургуля Хапты-Мангэйского автономного округа Тюменской области	1.41	Бикаева Светлана Анатольевна, 20.10.1973, г.р. Челябинск, Российская Федерация, СНИЛС 119-317-949-74 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №471949, выдан 26.08.2005, ГОМ-1 УВД г. Сургуля Хапты-Мангэйского автономного округа Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.41.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.41	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади нежилого помещения № 1001 86-86/001-86/001/007/2016-433/3 17.02.2016 11:51:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.41	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели): Белов Николай Владимирович, 17.05.1960, город Грозный, Российская Федерация, СНИЛС 048-769-671-27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №185337, выдан 31.05.2005, ОВД города Царяги Хапты-Мангэйского автономного округа Югры Тюменской области	1.42	Белов Николай Владимирович, 17.05.1960, город Грозный, Российская Федерация, СНИЛС 048-769-671-27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №185337, выдан 31.05.2005, ОВД города Царяги Хапты-Мангэйского автономного округа Югры Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.42.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.42	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры № 30 86-86/001-86/011/001/2016-114/2 01.02.2016 12:21:51
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.42	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монумент Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088	1.43	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монумент Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.43.1	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 23

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.43	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства 86-86/001-86/001/006/2016-848/9 28.01.2016 17:25:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.43	данные отсутствуют
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.44	Савельева Галина Александровна, 26.06.1978, г.Дзастагара Кустанайской области, Гражданка РФ, СНИЛС 079-707-636 17 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №358002, выдан 24.08.2004, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.44.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.44	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №15 86-86/001-86/001/006/2016-848/5 28.01.2016 17:25:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.44	данные отсутствуют
4	Отражены ли права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.45	Савельев Александр Владимирович, 12.10.1980, с.Половинное Целинного района Курганской области, Гражданин РФ, СНИЛС 075-737-868 18 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 09 №996362, выдан 04.02.2010, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в г. Ханты-Мансийске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.45.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.45	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №15 86-86/001-86/001/006/2016-848/4 28.01.2016 17:25:52
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.45	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК Федеральное агентство технического регулирования Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения» Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения»	
Подпись и наименование должности: _____ Инициалы, фамилия: _____	



Лист 24

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86-12/0101037-411			
4	4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вкл: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Ипотека в силу закона 05.11.2015 12:21:57 86-86-01/018/2014-889 Срок действия с 25.06.2014 по 30.09.2014 по 30.09.2014 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Можонт Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088 данные отсутствуют Договор участия в долевом строительстве, № 19/ЭККПТ3, выдан 06.06.2014, дата государственной регистрации: 25.06.2014, номер государственной регистрации: 86-86-01/018/2014-888 данные отсутствуют данные отсутствуют
	4.2		Ипотека в силу закона 23.09.2015 14:22:49 86-86/001-86/001/011/2015-40/1 Срок действия с 17.04.2015 по 17.04.2045 и 17.04.2045 по 17.04.2045 Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 данные отсутствуют
полное наименование должности:		ЛИШЕНЦЕВА, ДАНИИЛА	





Лист 25

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86-12/0101037/411			
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве, № 5/ЭКП/4, выдан 08.04.2015, дата государственной регистрации: 17.04.2015, номер государственной регистрации: 86-86/001-86/001/011/2015-39/1		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об Управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5. Договоры участия в долевом строительстве:	зарегистрировано		
6. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.		
11. Правотриазания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		



полное наименование должности:	ИНШПОВА, ДАНИИЛ
--------------------------------	-----------------



Лист 26

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПРОДВИНУТ	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ	
Сервисы/информационные ресурсы/системы/программное обеспечение:	
Имя и фамилия/имя и фамилия (структурный)	
ПЕТРАКОВА ЗАРАТКА ИГОРЬВНА	
Дата: 2024.06.24 10:08:25	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ЛИНИИТЕЛЬ, ФУНКЦИИ	



Раздел 3 Лист 27

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700

Условные обозначения:

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом: «Правовое информационное обеспечение Высшее федеральное учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии» 14.09.2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



Раздел 5.1 Лист 28

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № Г раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1-2	Всего разделов: 6	Всего листов влисков: 32
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80692744			
Кадатровый номер: 86:12:0101037-411			

№ п/п	Помер точки начальной точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадатровые номера смежных участков	Сведения об адресе правообладателей смежных земельных участков
	ав	б					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	115°27'2"	50	данные отсутствуют	86:12:0101037-412	адрес отсутствует; Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д.24; Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.267; Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.10В, д.42, корп.1, кв.5
2	1.1.2	1.1.3	205°47.3'	13.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	116°21.7'	1.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	204°21.3'	2.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	298°52.0'	0.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	207°32.7'	8.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	207°18.8'	8.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	138°22.0'	1.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	204°16.1'	14.06	данные отсутствуют	86:12:00000001969(3)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	299°42.1'	19.46	данные отсутствуют	86:12:0000000239(1)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	295°23.6'	37.4	данные отсутствуют	86:12:0000000239(1)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	25°10.8'	18.87	данные отсутствуют	86:12:0101037:724	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, помещ. 1004
13	1.1.13	1.1.14	60°15.8'	7.68	данные отсутствуют	86:12:0101037:724	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, помещ. 1004
14	1.1.14	1.1.15	31°46.2'	4.39	данные отсутствуют	86:12:0101037:724	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, помещ. 1004
15	1.1.15	1.1.16	26°14.8'	9.68	данные отсутствуют	86:12:0101037:724	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, помещ. 1004

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ОБЕСПЕЧИТ	
		ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСЬЮ	
		СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ ОБЪЕКТА	
		ВЫДАНЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБой ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		ТЕХНИЧЕСКОЙ ЗАДАЧАТОЙ (СЕРТИФИКАЦИИ)	
		Датасоздания: 22.06.2024 г. 10:06:39.4	
		Инициалы, фамилия	



Лист 29

Земельный учет		Земельный учет					
Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32	
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744		86:12:0101037:411					
Кадастровый номер:		86:12:0101037:411					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	1.1.16	1.1.17	25°5.0'	3.11	данные отсутствуют	86:12:0101037:724	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, помещ. 1004
17	1.1.17	1.1.1	26°38.3'	3.48	данные отсутствуют	86:12:0101037:724	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, помещ. 1004

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

Сервисы электронной подписи
Информационная служба государственной регистрации недвижимости
ИНТЕРСАЙТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР
Данные подписаны 23.06.2024 в 10:09:25

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ: _____

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ФИМИЛИИ: _____



Раздел 3.2 Лист 3/0

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов в разделе: 32
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-411			

Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат: МСК86. Зона 2					
Номер точки	Координаты, м		4	5	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y			
1	958550.31	2660218.02	-	0.1	
2	958528.82	2660263.17	-	0.1	
3	958516.94	2660257.43	-	0.1	
4	958516.38	2660258.56	-	0.1	
5	958513.95	2660257.46	-	0.1	
6	958514.38	2660256.68	-	0.1	
7	958506.96	2660252.81	-	0.1	
8	958499.66	2660249.04	-	0.1	
9	958498.22	2660250.32	-	0.1	
10	958485.4	2660244.54	-	0.1	
11	958495.04	2660227.64	-	0.1	
12	958511.08	2660193.85	-	0.1	
13	958528.16	2660201.88	-	0.1	
14	958531.97	2660208.55	-	0.1	
15	958533.7	2660210.86	-	0.1	
16	958544.38	2660215.14	-	0.1	
17	958547.2	2660216.46	-	0.1	
1	958550.31	2660218.02	-	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергей Владимирович Александрович
Выдана Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Договор № 23/03/001 от 18.03.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------------------



Раздел 4.1 Лист 3.1

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов вхождений: 32
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744			
Кадастровый номер: 86.12.0101037-411			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
2	Весь	3
		<p>Содержание ограничения (обременения): ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 25.06.2020 № 6/н; сопроводительное письмо от 16.03.2020 № Нех-108/05/ПМУ; санитарно-эпидемиологическое заключение Проекта ПП от 25.06.2020; оценка риска аэродром Ханты-Мансийск от 25.06.2020; ит_ПЗ_Ханты-Мансийск (Югравна), ФАПЛАТ_01.04 от 25.06.2020; за Ханты мансийск_НОВОЕ от 25.06.2020; заград (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № 6/н; Содержание ограничения (обременения): При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 406-П от 23.04.2020 г. Срок установления ограничений безусловный; Реестровый номер границы: 86/00-6/306; Вид объекта реестра грани: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории</p>
		<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-н и выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах пятой полосы приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». Допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация опасных производственных объектов в случае, если максимальные радиусы зон поражения при происшествии технологического характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой полосе приаэродромной территории, не будут достигать: по вертикали-высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей полосе приаэродромной территории); по горизонтально-внешних</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН И ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНО

Сергей Владимирович Липовский
Высшее образование (СРЕДНЕ СПЕЦИАЛЬНОЕ)
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАДАТЕЛЬ И АРХИТЕКТУР
Должность: 23.06.2024 от 16.06.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИМИЛИИ



Лист 32

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов выписки: 32
Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80692744	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:411	
	<p>границ первой и второй ползона приаэродромной территории аэродрома. В иных случаях размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства.; Реестровый номер траншеи: 86:00-6-483; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной (территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск; Тип зоны: Охранная зона траншея); Номер: -</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер траншеи: 86:00-6-484; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск; Тип зоны: Охранная зона траншея; Номер: -</p>
Весь	
	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, препятствующих абсолютным высотным ограничениям в Балтийской системе высот 1977 года, в зависимости от местоположения в границах четвертой подзоны приаэродромной территории.; Реестровый номер траншеи: 86:00-6-482; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск; Тип зоны: Охранная зона траншея; Номер: -</p>
Весь	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------------------



Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации права

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

На основании запроса от 25.03.2024, поступившего на рассмотрение 25.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83774303			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:509			
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101037		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г Ханты-Мансийск, ул Коминтерна, д 17, пом 1005		
Площадь, м2:	262,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	13217161,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101037:465		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям внемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Насыров Ренат Замильевич		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83774303	
Катастровый номер: 86.12.0101037.509	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Навест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86/001-86/001/030/2016-798/1 23.11.2016 11:59:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Ипотека:		
	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		02.04.2019 13:16:02
	номер государственной регистрации:		86.12.0101037.509-86/041/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.04.2019 по 19.08.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Универсальный фоточувствительный банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 102739042143
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор залога (ипотека). № КЛР-002/1-3И-ЮЛ, выдан 19.02.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат электронной подписи № 86.12.0101037.509-86/041/2019-2	
Выдана: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
деловая почта: 86.12.0101037.509-86/041/2019-2	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83774303	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:509	
5	<p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>Отражение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>5.1</p> <p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 13.07.2018 10:50:06</p> <p>номер государственной регистрации: 86:12:0101037:509-86:041/2018-1</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 22.07.2016 по 21.12.2020</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Универсальный фондовый банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 1027739042143</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данным отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 2, выдан 18.07.2016</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат электронной подписи № 86:12:0101037:509-86:041/2018-1

Выдана: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Действителен с 22.07.2016 по 21.12.2020

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2	Всего листов выписки: 5
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83774303	
Кадестровый номер: 86:12:0101037:509	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правоуказанная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют



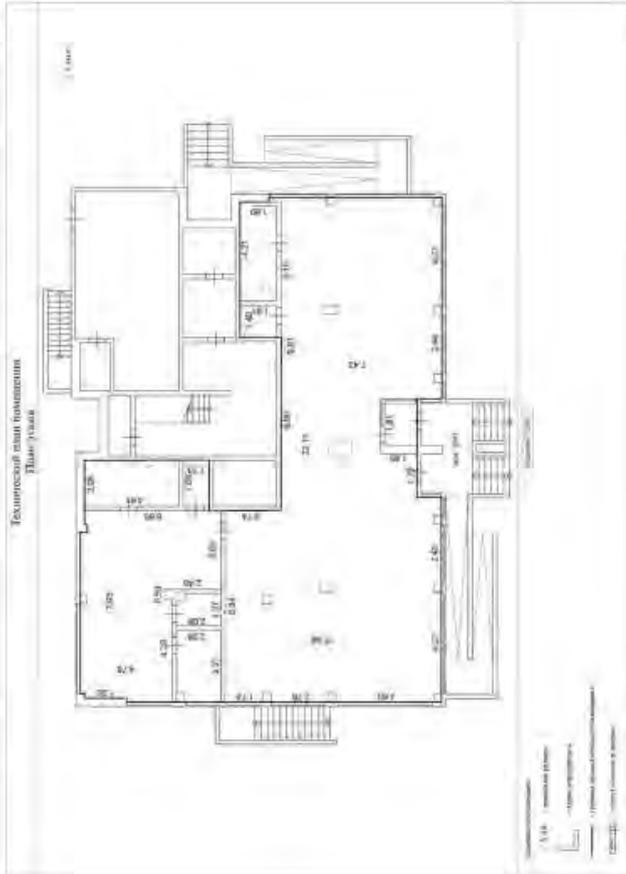
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИМ. ДОЛЖНОСТИ

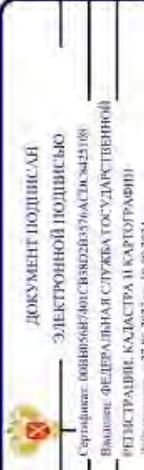
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Раздел 5 Лист 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83774303			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:509			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМНОВЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2024, поступившего на рассмотрение 21.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Всего листов выписки: 46	
Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер:	86:12:0101060:13		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101060		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.06.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 86:12:0101060:0013; Условный номер 86:00:12:00022:0101060/0013:0000		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 8.		
Площадь:	1770 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб.:	16561199.7		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:12:0101060:656, 86:12:0101087:58		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 06805087401СВ80283764С059425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 21.06.2023 по 19.08.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 2

Земельный участок		Всего листов выписки: 46	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 6	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5		
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80680968	86-12-0101060-13		
Кадастровый номер:			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6-306 от 25.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Граница приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск установлена путем наложения границ семи полей. В границах приаэродромной территории аэродрома устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6-483 от 09.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах легкой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлечь за собой опасность полетов воздушных судов, в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». Допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация опасных производственных объектов в случае, если максимальные радиусы зон поражения при промисшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в легкой подзоне приаэродромной территории, не будут достигать, по вертикали-высоте пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в легкой подзоне приаэродромной территории); по горизонтально-внешним границам первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. В иных случаях размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства, вид/наименование: Легкая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск, тип: Охранная зона транспорта, номер: -, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6-484 от 09.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах легкой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск, тип: Охранная зона транспорта, номер: -, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86-00-6-482</p>		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------------------



Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5
Лист № 3 раздела 1	Всего разделов: 6
Всего листов раздела 1: 5	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968	
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	от 09.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обеспечения воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения в Балтийской системе высот 1977 года, в зависимости от местоположения в границах четвертой подзоны приаэродромной территории, вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск, тип: Охранная зона аэропорта, номер: /, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и/или расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют



полное наименование должности: _____

ФИО: _____



Лист 4

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13			
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством полномочий органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства паспного дома социального использования или паспного дома коммерческого использования;	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границы земельных участков;	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости;	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Сведения об ограниченных правах на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: срок действия: с 26.08.2021; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ границ зон с особыми условиями использования территорий от 25.06.2020 № б/н, сопроводительное письмо от 16.03.2020 № Исх-1081/05/ТМУ; санитарно-эпидемиологическое заключение Проекта ПТ от 25.06.2020; оценка риска аврором Ханты-Мансийск от 25.06.2020; ПТ_ПЗ_Ханты-Мансийск (Югравия)_ФУИНАЛ_01.04 от 25.06.2020; эз Ханты мансийск_НОВОЕ от 25.06.2020; карта (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № б/н. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приоритетной территории аврором гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничение прав на		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сергеев И.Александрович Исполнительный директор ООО "ИКО"	
Подпись:  Исполнительный директор ООО "ИКО"	
ПЕЧАТ:  ООО "ИКО"	
ИПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИПОЛНИТЕЛЬ, ФИМИЛИИ	



Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела: 6
Всего листов раздела 1: 5	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80680968	
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13	
<p>земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>	
Получатель выписки:	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------------------



Раздел 2 Лист 6

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33
Всего листов выписки: 46	
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689968	
Катастровый номер: 86:12:0101060:13	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Стерхова Екатерина Юрьевна, 08.03.1989, гор. Ханты-Мансийск Тюменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 140-911-355 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 №172274, выдан 27.11.2011, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.– Югре в гор. Ханты-Мансийске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность, 739/49286 86-86/001-86/001/022/2015-258/5 22.09.2015 10:05:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): 1.2 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.2.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.2 Общая долевая собственность, 1794/49286 86-86/001-86/001/007/2015-38/4 20.03.2015 17:21:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.2 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): 1.3 Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит", ИНН: 8601015373, ОГРН: 1028600509960
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.3.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.3 Общая долевая собственность, 381/49586 86-86/001-86/001/007/2015-29/6 20.03.2015 17:21:01



полное наименование должности

подпись, фамилия



Лист 7

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86:12:01010660:13			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Мамелов Дингам Ахмед оглы, 01.12.1963, с. Юхари-Октябрьское Тульского района Республики Азербайджан, Российская Федерация, СНИЛС 047-048-998 85 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 №8872003, выдан 05.12.2008, Отделом УФРС России по Ханты-Мансийскому автоном.окр.-Югре в гор. Ханты-Мансийске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1.	данные отсутствуют
2	Выд, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 550.49286 86-86/001-86/001/007/2015-394.2 13.03.2015 16:15:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		03.07.2023 15:22:58
	номер государственной регистрации:		86:12:01010660:13-86:043/2023-18
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Поступление о запрете на совершение сделок по регистрации. № 754142360/7729, выдан 03.07.2023, Бюджетный ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ
 Исполнитель: ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
 Подпись: ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ ЛУМПОВ
 ПЕЧАТ: ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ ЛУМПОВ
 Директор ООО «ИКО» № 016/0024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 8

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33
	Всего разделов: 6
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689968	
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13	
	данные отсутствуют
4.2	<p>сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p>
4.3	<p>данные отсутствуют</p> <p>Арест</p> <p>19.05.2023 15:02:10</p> <p>86:12:0101060:13-86:050/2023-17</p> <p>Срок действия с 13.05.2023 Не определено</p> <p>Не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Постановление о наложении ареста, выдан 13.05.2023, Ханты-Мансийский районный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>08.12.2020 13:24:46</p> <p>86:12:0101060:13-86:041/2020-1</p>

ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

Сектор экономики и информационных технологий

Выделенный подраздел службы государственной регистрации

ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ ИЛИ АРХИВ

Должность: 86:12:01060:13-86:050/2023-17

Инициалы, Фамилия



Лист 9

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12/0101060-13			
1	срок, на который устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой. сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной. ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке. Правообладатель (правообладатели):	Срок действия с 03.12.2020 срок не определен	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Не определено данные отсутствуют	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 86021/20/317085, выдан 03.12.2020, Управление Федеральной службы судебных приставов по ХМАО-Югре данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Правообладатель (правообладатели):	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	данные отсутствуют	
1.5	Щелюкин Сергей Григорьевич, 07.11.1946, с. Октябрьское Октябрьского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС (047-211-360 22 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 03 №943769, выдан 12.03.2003, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области		
1.5.1	данные отсутствуют		
2.5	Общая долевая собственность, 743/49286 86-86-01/007/2014-886 07.03.2014.00.00.00		
3.5	данные отсутствуют		
1.6	Новосолова Дарья Александровна, 18.04.1990, гор. Куставий Кат. ССР, Российская Федерация.		

<p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сервисы информационного обслуживания объектов интеллектуальной собственности Федеральное агентство по интеллектуальной собственности ТЕЛЕГРАФИОННЫЙ АДРЕС: 790000, МОСКВА, ПЛОЩАДЬ ЛЕНИНА, 35/10 Дополнительный телефон: 8 (495) 707-8384</p>	
<p>полное наименование должности: _____ инициалы, фамилия: _____</p>	



Лист 10

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80680968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
		СНИЛС 145-094-353-38 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 13 №322527, выдан 17.09.2013, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в г. Ханты-Мансийске	
1.6.1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
2.6	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, 759/49286 86-86-01/007/2014-796 06.03.2014 00:00:00	
3.6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4. Отращивание прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
1.7	Правообладатель (правообладатели):	Кадырова Лейла Аргумовна, 27.10.2009, г.Ханты-Мансийск Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 157-082-424-65 Свидетельство о рождении серия 1-ПН №648005, выдан 03.11.2009, Отделом ЗАГС администрации города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области	
1.7.1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
2.7	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, 585/49286 86-86-01/034/2013-353 18.12.2013 00:00:00	
3.7	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4. Отращивание прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
1.8	Правообладатель (правообладатели):	Кадырова Кемаль Исахан кызы, 14.03.1980, г.Худат Хаганского района республики Азербайджан, Российской Федерации, СНИЛС 144-038-681-50 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 82 06 №182242, выдан 20.01.2007, ОВД Ахтынского района Республики Дагестан	
1.8.1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
2.8	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, 585/49286 86-86-01/034/2013-353 18.12.2013 00:00:00	

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	
Серия: 10000000000000000000 Номер: 00000000000000000000 ТЕЛЕТРАНСФОРМАЦИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ Документ № 00000000000000000000	
Исполнитель: ФИО	



Лист 11

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80680968			
Кадастровый номер:		86-12-0101060-13	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.8	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Кадрова Кызланум Артыковна, 11.06.2005, с.Кауу, Ахтынского района Республики Дагестан, Российской Федерации, СНИЛС 157-082-423 64 Свидетельство о рождении серия П-БД №674929, выдан 04.06.2008, Кагульская администрация Ахтынского района
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.9.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 585/49286 86-86-01/034/2013-353 18.12.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.9	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.10	Кадров Артык Асварович, 04.06.1978, г.Махачкала, Российской Федерации, СНИЛС 085-089-273 97 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 82 00 №269093, выдан 26.12.2000, ОВД Ахтынского района Республики Дагестан
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.10.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 585/49286 86-86-01/034/2013-353 18.12.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.10	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.11	Алтын Станислав Сергеевич, 29.12.1986, гор. Сургут Тюменской области, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 15 №460438, выдан 10.04.2015, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр - Югре в гор. Ханты-Мансийске Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Дороница, д.8, кв.1



полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Лист 12

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12/0101060-13			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.11.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.11	Общая долевая собственность, 741/49286 86-86-01/031/2013-743 11.11.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.11	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.12	Кичигина Диана Александровна, 15.08.1974, г.р. Амурская обл., УССР, Российская Федерация, СНИЛС 059-912-743 94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 09 №096318, выдан 01.02.2010, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в г.р. Ханты-Мансийске
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.12.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.12	Общая долевая собственность, 739/49286 86-86-01/031/2013-148 04.10.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.12	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.13	Вака Оксана Александровна, 04.06.1983, х.г. Гречи Фроловского района Волгоградской области, Российской Федерации, СНИЛС 098-580-674 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 №851354, выдан 04.10.2008, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в г. Ханты-Мансийске
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.13.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.13	Общая долевая собственность, 737/49286 86-86-01/031/2013-065 02.10.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.13	данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 13

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80680968		86:12:0101060:13	
Кадастровый номер:			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.14 Анохина Татьяна Анатольевна, 07.04.1982, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 133-590-554-57 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №141513, выдан 12.11.2003, ОВД г. Ханты-Мансийска в районе Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.14.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.14 Общая долевая собственность, 739/49286 86-86-01/028/2013-484 05.09.2013 00:00:00	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.14 данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.15 Скаляров Ростислав Сергеевич, 13.11.2010, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 173-127-018-39 Свидетельство о рождении серия 1-ПН №885809, выдан 16.11.2010, Отделом ЗАГС администрации города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.15.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15 Общая долевая собственность, 747/197144 86-86-01/027/2013-825 08.08.2013 00:00:00	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.15 данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.16 Скаляров Илья Сергеевич, 15.06.2013, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 177-185-372-03 Свидетельство о рождении серия П-ПН №614029, выдан 18.06.2013, Отделом ЗАГС администрации города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.16.1 данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 14

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.16	Общая долевая собственность, 747/197144 86-86-01/027/2013-825 08.08.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.16	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.17	Склярова Мария Сергеевна, 11.04.1983, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 107-658-726 81 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №534832, выдан 28.02.2006, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области - данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.17	Общая долевая собственность, 747/197144 86-86-01/027/2013-825 08.08.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.17	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.18	Тузмухаметова Юлия Энуровна, 15.03.1976, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 047-210-045 10 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 00 №333065, выдан 05.10.2001, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области - данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.18	Общая долевая собственность, 589/49286 86-86-01/017/2013-737 01.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.18	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.19	Самойлов Антон Викторович, 20.08.1983, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российской

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

Сервисный центр по предоставлению услуг государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости

ПЕЧАТЪЮБЛАСТНОГО ЦЕНТРАЛЬНОГО АРХИВАРИАТА

Должность: 22.06.2024 г. 10:06:39

подпись, фамилия



Лист 15

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
		Федерации, СНИЛС 121-233-812-99 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №301285, выдан 13.04.2004, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1,19,1 данные отсутствуют	
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2,19 Общая долевая собственность, 738-49286 86-86-01/019/2013-128 27.06.2013 00:00:00	
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		3,19 данные отсутствуют	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):		1,20 Башмаков Даниил Николаевич, 13.05.1983, гор. Симферополь Крымской обл. УССР, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 14 №380892, выдан 20.05.2014, Огласлом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в гор. Ханты-Мансийске	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1,20,1 данные отсутствуют	
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2,20 Общая долевая собственность, 725-49286 86-86-01/022/2013-105 11.06.2013 00:00:00	
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3,20 данные отсутствуют	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):		1,21 Вартан Михаил Андреевич, 16.09.1986, гор. Сургут Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 110-538-746 28 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №601974, выдан 06.10.2006, ГОМ-2 УВД г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1,21,1 данные отсутствуют	
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2,21 Общая долевая собственность, 586-147858 86-86-01/004/2013-893 07.06.2013 00:00:00	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сервис удостоверяет подлинность подписи
Выдана государственная структура (государственный)
ТЕЛ: 724-07-11, ОГРН: 5017003833, ИНН: 5017003833

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------



Лист 16

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80680968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.21	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.22	Варган Анастасия Юрьевна, 08.03.1990, гор.Москва, Российская Федерация, СНИЛС 153-133-716-31 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 10 №082093, выдан 15.03.2011, Отделом УФРС России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в г. Ханты-Мансийске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.22.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.22	Общая долевая собственность, 586/147858 86-86-01/004/2013-893 07.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.22	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.23	Варган Екатерина Михайловна, 23.09.2011, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 171-876-404 04 Свидетельство о рождении серия П-ПН №543521, выдан 27.09.2011, Отделом ЗАГС администрации города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.23.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.23	Общая долевая собственность, 586/147858 86-86-01/004/2013-893 07.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.23	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.24	Ганна Кира Викторовна, 01.03.2013, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 175-898-191 45 Свидетельство о рождении серия П-ПН №588235, выдан 07.03.2013, Отделом ЗАГС администрации города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК

Сервис «Электронный подлинник»
Выдане в соответствии с Федеральным законом «Об электронной подписи»
ТЕЛЕГРАММА: @BANKRUPTARTISTAMIN
Договор № 12.06.2024.01.01.060-13

полное наименование должности: _____

подпись: _____

инициалы, фамилия: _____



Лист 17

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80680968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.24.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.24	Общая долевая собственность, 738/197144 86-86-01/021/2013-015 31.05.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.24	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.25	Курабеков Акиф Вельбек оты, 21.01.1968, с. Ялама, Ханты-Мансийского района Азербайджанской ССР, Российская Федерация, СНИЛС 097-033-674 83 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 13 №300887, выдан 17.04.2013. Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в г. Ханты-Мансийске
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.25.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.25	Общая долевая собственность, 378/147858 86-86-01/020/2013-090 28.05.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.25	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.26	Скляров Сергей Владимирович, 15.03.1982, г.р.Ханты-Мансийск Тюменской обл., Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 16 №573926, выдан 17.08.2016, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в г. Ханты-Мансийске Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Дорожная, д.8, кв.30
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.26.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.26	Общая долевая собственность, 747/197144 86-86-01/017/2013-400 27.05.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.26	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения" Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения"	
Полное наименование должности:	Подпись, фамилия



Лист 18

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 46
Лист № 13 раздела 2	Всего разделов: 6
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80680968	
Кадастровый номер:	86-12/0101060-13
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано
1	Ограничение права (правообладатель): Правообладатель (правообладатели): 1.27 Нуркасов Алтай Сайлуханович, 19.06.1959, с. Круское Талдыкорганского р-на Алаштинской обл., Российская Федерация, СНИЛС 048-406-863-74 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №343885, выдан 15.07.2004, Когалымским городским отделом внутренних дел УВД Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской обл. данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.27.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.27 Общая долевая собственность, 742,49286 86-86-01/009/2013-727 28.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.27 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Ограничение права (правообладатель): 1.28 Стевер Галина Николаевна, 13.01.1953, с.Ханты-Мансийск Тюменской области, Гражданин РФ, СНИЛС 146-817-842 97 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 02 №617356, выдан 23.05.2002, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.28.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.28 Общая долевая собственность, 588,49286 86-86-01/009/2013-519 14.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.28 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Ограничение права (правообладатель): 1.29 Штрак Елена Викторовна, 14.04.1977, г.Ханты-Мансийск Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 044-867-350 84 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 98 №154796, выдан 26.01.2000, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.29.1 данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Серия 01/00000000/2024/00000000
Выдана федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии
14.06.2024 14:06:09

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ



Лист 19

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.29	Общая долевая собственность, 380/147858 86-86-01/011/2013-459 11.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.29	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.30	Штрак Алексей Игоревич, 21.12.2007, г. Ханты-Мансийск; Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (Тюменская область), Российская Федерация, СНИЛС 153-795-311-88 Свидетельство о рождении серия 1-ПН №750601, выдан 14.01.2008, Отдел ЗАГС администрации Ханты-Мансийского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.30.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.30	Общая долевая собственность, 380/147858 86-86-01/011/2013-459 11.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.30	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.31	Штрак Алексей Игоревич, 21.03.2000, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 153-795-310-87 Свидетельство о рождении серия 1-ПН №663823, выдан 08.12.2004, Отдел ЗАГС администрации МО "г.Ханты-Мансийск" Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.31.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.31	Общая долевая собственность, 380/147858 86-86-01/011/2013-459 11.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.31	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.32	Арканов Алтон Юрьевич, 18.08.1983, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская

ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

Сервисы и приложения, позволяющие проверить подлинность документа

Выявление подделок и фальшивых документов

ТЕЛЕГРАФИЧЕСКАЯ АДРЕСНО-АЛФАВИТНАЯ ТАБЛИЦА

Договор № 23/03/2024 от 18.08.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 20

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 15 раздела 2		Всего листов раздела 2: 33	
Всего листов раздела 2: 33		Всего разделов: 6	
Всего листов раздела 2: 33		Всего листов выписки: 46	
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689968		86-12/0101060-13	
Кадастровый номер:		86-12/0101060-13	
	Федерация, СНИЛС 120-714-334 06 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №592782, выдан 31.03.2006. ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области		
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права	1.32.1	данные отсутствуют
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	2.32	Общая долевая собственность, 381/49286 86-86-01/011/2013-473 27.03.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права	3.32	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано	
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права	1.33	Полуянов Сергей Николаевич, 04.05.1982, п.Березово Березовского р-н Тюменской обл., Российский Федерация, СНИЛС 074-669-980 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 11 №176533, выдан 16.02.2012, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в г. Ханты-Мансийске данные отсутствуют
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	2.33	Общая долевая собственность, 372/49286 86-86-01/010/2013-439 27.03.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.33	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано	
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права	1.34	Курченко Нина Михайловна, 04.04.1979, гор. Грозный Чечня, Российская Федерация, СНИЛС 030-395-217 21 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 00 №687806, выдан 17.04.2001, УВД Центрального округа гор. Краснодара данные отсутствуют
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	2.34	Общая долевая собственность, 379/49286 86-86-01/011/2013-586 19.03.2013 00:00:00

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК

Серия 1/0101060/2024/0001/0001
Выдана в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре
ПЕЧАТОВАЛИ: ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО



Лист 21

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80680968		86-12/0101060-13	
Кадастровый номер:			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.34	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.35	Бесчастная Людмила Дмитриевна, 08.07.1974, пгт. Чинишья Республика Молдова, Российская Федерация, СНИЛС 046-795-274 03 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 98 №002110, выдан 04.02.1999, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.35.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.35	Общая долевая собственность, 378/147858 86-86-01/011/2013-280 28.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.35	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.36	Иванцова Вероника Евгеньевна, 26.06.2012, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра Россия, Российская Федерация, СНИЛС 173-852-737 19 Свидетельство о рождении серия П-11Н №568746, выдан 10.07.2012, Отдел ЗАГС администрации города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского автономного округа-Югра Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.36.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.36	Общая долевая собственность, 590/147858 86-86-01/003/2013-042 27.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.36	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.37	Иванцов Евгений Александрович, 02.02.1983, г. Сургут Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 141-665-290 57 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 71 04 №189361, выдан 18.05.2004, Управление внутренних дел Центрального АО г. Тюмени

	
ДОКУМЕНТ ПОДЛИМ	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ	
Сервис удостоверяющих полномочий Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	
ТЕЛЕГРАФИЧЕСКОЕ ПОДПИСАНИЕ	
Должность: 12.06.2024 10:54:31	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	



Лист 22

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 17, раздел 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.37.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.37	Общая долевая собственность, 590/147858 86-86-01/003/2013-042 27.02.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.37	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.38	Сибсалия Ирина Викторовна, 10.06.1981, г.Омск, Российская Федерация, СНИЛС 066-493-651 99 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 ОУ №061314, выдан 11.07.2002, УВД Кировского административного округа города Омска
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.38.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.38	Общая долевая собственность, 590/147858 86-86-01/003/2013-042 27.02.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.38	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.39	Бисов Сергей Олегович, 29.08.1974, г.Кулундай, Российская Федерация, СНИЛС 113-521-252 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 00 №334401, выдан 21.12.2001, ОВД г.Ханты-Мансийска в районе Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.39.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.39	Общая долевая собственность, 377/49286 86-86-01/006/2013-217 26.02.2013 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.39	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.40	Лашина Ирина Константиновна, 06.01.1960, г.Орек Оренбургской области, Гражданин РФ, СНИЛС

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сервис удостоверяющих полномочий Единого государственного реестра недвижимости

ТЕЛ: 8 (800) 100 37 93

ИННОВАЦИЯ, ФУНКЦИОНАЛ



Лист 23

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗНИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12/0101060-13			
		052-959-300-77	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №406145, выдан 01.04.2005, Урайским ГОВД Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.40.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.40	Общая долевая собственность, 373/49286 86-86-01/002/2013-015 24.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.40	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.41	Шушарина Фанна Савельевна, 09.05.1942, с. Введенское Мининского р-на Курганской области, Российская Федерация, СНИЛС 036-520-172 24 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 60 04 №793922, выдан 09.01.2004, Управлением внутренних дел гор. Кургана
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.41.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.41	Общая долевая собственность, 373/49286 86-86-01/002/2013-008 22.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.41	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.42	Ганн Виктор Николаевич, 28.09.1979, г.Междуреченский Кондинского района Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 047-049-366 63 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 02 №784316, выдан 12.11.2002, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.42.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.42	Общая долевая собственность, 738/197144 86-86-01/039/2012-798 10.01.2013 00:00:00

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК

Серия 1/0101060/01060/0001
Выдана 08.04.2024 в г.Сургут (Сургутский район)
ТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ АРХИТЕКТУРА
Должность: 12.06.2024 г. № 016/004

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИМИЛИИ



Лист 24

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80680968		86-12-0101060-13	
Кадастровый номер:		данные отсутствуют	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.42	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.43	Ганна Алина Викторовна, 08.12.2005, г.Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (Тюменская область), Россия, Российская Федерация, СНИЛС 175-898-190 44 Свидетельство о рождении серия 1-ПН №706034, выдан 13.12.2005, Судеб 3АГС администрации МО г. Ханты-Мансийск Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.43.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.43	Общая долевая собственность, 738/197144 86-86-01/039/2012-798 10.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.43	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.44	Ганна Ольга Петровна, 11.04.1983, г.Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 097-547-790 45 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №395536, выдан 05.05.2005, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.44.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.44	Общая долевая собственность, 738/197144 86-86-01/039/2012-798 10.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.44	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.45	Афанасьев Вячеслав Аркадьевич, 16.01.1966, г.Щадринск Курганская область, Российская Федерация, СНИЛС 059-512-407 64 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 10 №077631, выдан 16.02.2011, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр - Югре в гор. Ханты-Мансийске

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сервис удостоверяет достоверность подписи
Выдана в соответствии с Федеральным законом
ТЕЛЕГРАФИОННЫЙ АДРЕС: 790000, г.ТЮМЕНЬ, ул.Солнечная, 446
Договор № 24.03.2024.001 от 16.06.2024.

Исполнение должности:		Инициалы, Фамилия	
-----------------------	--	-------------------	--



Лист 25

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.45.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.45	Общая долевая собственность, 586/49286 86-86-01/039/2012-790 10.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.45	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.46	Анохина Анна Николаевна, 08.04.1988, г.р.Нижневартовск Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 119-759-701 03
			Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 10 М0047413, выдан 17.11.2010, Отделом УФРС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в г. Нижневартовске
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.46.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.46	Общая долевая собственность, 377/98572 86-86-01/042/2012-104 05.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.46	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.47	Анохин Вячеслав Александрович, 18.02.1985, дер.Кирилдино Тарского района Омской области, Российская Федерация, СНИЛС 113-651-622 26
			Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 05 №195421, выдан 29.06.2005, Отделом внутренних дел Тарского района Омской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.47.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.47	Общая долевая собственность, 377/98572 86-86-01/042/2012-104 05.01.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.47	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
 ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ
 Серия 01/00000000000000000000
 Выдана федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии
 18.03.2024 10:00:00



Лист 26

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80680968		86-12/0101060-13	
Кадастровый номер:			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.48 Ермолин Владимир Николаевич, 09.07.1961, п.Сибирский Ханты-Мансийского района Тюменской области, Российская Федерация, СНИПС 122-049-131_04 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 05 №622995, выдан 08.08.2006, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области данные отсутствуют	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.48.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.48 Общая долевая собственность, 583/147858 86-86-01/042/2012-024 04.01.2013 00:00:00 данные отсутствуют	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.48 данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: (правообладатели):	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.49 Вербицкая Елена Валерьевна, 11.12.1977, г.Ижевск, Ижевская Федерация, СНИПС 077-074-982_00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 03 №939505, выдан 27.02.2003, ОВД г.Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области данные отсутствуют	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.49.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.49 Общая долевая собственность, 583/147858 86-86-01/020/2012-958 29.12.2012 00:00:00 данные отсутствуют	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.49 данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: (правообладатели):	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.50 Преймажук Екатерина Александровна, 11.12.1984, с. Нижневартовск Тюменской области, Российской Федерации, СНИПС 141-055-684_30 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №399552, выдан 26.01.2005, 3 Городским Отделом Миграции УВД г. Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области данные отсутствуют	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.50.1 данные отсутствуют	



полное наименование должности:	инициалы, фамилия
--------------------------------	-------------------



Лист 27

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 22 раздела 2		Всего листов раздела 2: 33	
Лист № 22 раздела 2		Всего разделов: 6	
Лист № 22 раздела 2		Всего листов выписки: 46	
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968		86-12-0101060-13	
Кадастровый номер:		86-12-0101060-13	
7	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.50	Общая долевая собственность, 195/49286 86-86-01/039/2012-399 28.12.2012.00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.50	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.51	Степанов Кирилл Андреевич, 03.12.2010, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 180-812-663 66 Свидетельство о рождении серия 1-ПН №890926, выдан 20.12.2010, Отделом ЗАГС администрации города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.51	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.51	Общая долевая собственность, 195/49286 86-86-01/039/2012-399 28.12.2012.00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.51	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.52	Степанов Андрей Александрович, 04.07.1981, с/Юга Кемеровской области, Российской Федерации, СНИЛС 036-055-863 49 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 69 03 №840509, выдан 12.09.2003, ОВД Куровского района г.Томска данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.52.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.52	Общая долевая собственность, 195/49286 86-86-01/039/2012-399 28.12.2012.00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.52	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.53	Дергунова Светлана Александровна, 26.03.1965, д.Большой Кусурья Аромашевского района

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сервисом «Электронная подпись» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Договор № 24/03/001 от 10.06.2024

полное наименование должности: _____

инициалы, фамилия: _____



Лист 28

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 23 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80680968		86-12/0101060-13	
Кадастровый номер:			
		Тюменской области, Росейской Федерации, СНИЛС 064-544-750 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 10 №011 289, выдан 15.04.2010, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в г. Ханты-Мансийске	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.53.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.53	Общая долевая собственность, 582,49286 86-86-01/019/2012-252 28.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.53	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.54	Кричгина Диана Александровна, 15.08.1974, гор. Амурсоленка Донецкой обл. - УССР, Росейская Федерация, СНИЛС (58-9) 12-743 94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 09 №996318, выдан 01.02.2010, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр. - Югре в гор. Ханты-Мансийске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.54.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.54	Общая долевая собственность, 592,49286 86-86-01/042/2012-022 27.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.54	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.55	Чердынецко Эдуард Евгеньевич, 27.11.1971, с. Розовка Колымбуровского с/с Славянского р-на Воронцовградской обл., Росейская Федерация, СНИЛС 055-899-483 33 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №415423, выдан 20.05.2005, Полицией ПОМ ОВД Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.55.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.55	Общая долевая собственность, 741,49286 86-86-01/024/2012-784 26.12.2012 00:00:00

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ Федеральное агентство технического регулирования Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения» Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения»	
Подпись: _____ Должность: _____ Инициалы, фамилия: _____	



Лист 29

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 24 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80680968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.55	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.56	Мирзоянов Руслан Ренатович, 23.04.1976, гор.Курган-Тюбе Респ.Таджикистан, Российская Федерация, СНИЛС 081-796-639 13 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 01 №098366, выдан 01.08.2001, Тульмазинском ГРОВД Респ.Башкортостан
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.56.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.56	Общая долевая собственность, 589/147858 86-86-01/020/2012-725 26.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.56	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.57	Мирзоянова Ровия Махмутова, 05.04.1979, гор.Курган-Тюбе Респ.Таджикистан, Российская Федерация, СНИЛС 115-968-949 10 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 03 №382598, выдан 31.07.2002, Тульмазинском ГРОВД Респ.Башкортостан
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.57.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.57	Общая долевая собственность, 589/147858 86-86-01/020/2012-725 26.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.57	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.58	Мирзоянов Аман Русланович, 15.02.1999, г.Курган-Тюбе Респ.Таджикистан, Российская Федерация, СНИЛС 149-287-347 06 иной документ серия РТЗ №041415, выдан 03.03.1999, Отдел ЗАГС г.Курган-Тюбе



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------



Лист 30

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 25 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80680968		86-12/0101060-13	
Кадастровый номер:			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.58.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.58	Общая долевая собственность, 589/147858 86-86-01/020/2012-725 24.12.2012 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.58	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.59	Оружаев Эльдар Мовсумович, 30.04.1984, пос. Уренгой Пуровского р-на Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 167-396-266 15 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №357769, выдан 05.08.2004, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.59.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.59	Общая долевая собственность, 381/49286 86-86-01/035/2012-273 24.12.2012 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.59	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.60	Оружаев Эльдар Мовсумович, 30.04.1984, пос. Уренгой Пуровского района Тюменской области, Российской Федерации, СНИЛС 167-151-466 70 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 04 №357770, выдан 05.08.2004, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.60.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.60	Общая долевая собственность, 377/49286 86-86-01/035/2012-272 24.12.2012 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.60	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сервис удостоверяет достоверность подписи
Выдана Федеральной службой государственной
ТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ АРТЕРАВИН
Должность: 20.06.2024 13:06:30



Лист 31

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 26 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13			
4	4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека в силу закона
		вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	14.02.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	86-86-01/002/2013-304
		срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.02.2013 по 30.11.2012 с 20.11.2012 до полной оплаты
		лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВМ-Инвест", ИНН: 2983997897, ОГРН: 1108383000450
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве, № 35-Д/ХМ, выдан 15.11.2012
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор об уступке прав и переводе долга, выдан 23.01.2013, дата государственной регистрации: 14.02.2013, номер государственной регистрации: 86-86-01/002/2013-301
		сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
	4.2	вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	20.11.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	86-86-01/026/2012-812
		срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.11.2012 по 30.11.2012 с 20.11.2012 до полной оплаты
		лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВМ-Инвест", ИНН: 2983997897, ОГРН: 1108383000450

полное наименование должности: _____

полное наименование, фамилия: _____

ДОКУМЕНТ ПОДПИСИМ

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬЮ

Сервисный центр «Ипотечный брокер»

Выдана федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии

Действительна с 21.03.2024 по 31.03.2024



Лист 32

Земельный учет		Вид объекта недвижимости	
Лист № 27 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689968		86-12/0101060-13	
Кадастровый номер:		данные отсутствуют	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		Договор участия в долевом строительстве, № 35-Д/ХМ, выдан 15.11.2012, дата государственной регистрации: 20.11.2012, номер государственной регистрации: 86-86-01/026/2012-811	
основание государственной регистрации:		данные отсутствуют	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.3	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	20.11.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	86-86-01/026/2012-810	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.11.2012 по 30.11.2012 по 30.11.2012	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВМ-Инвест", ИНН: 2983997897, ОГРН: 1108383000450	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве, № 10-СМ/Д/ХМ, выдан 15.11.2012, дата государственной регистрации: 20.11.2012, номер государственной регистрации: 86-86-01/026/2012-809	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сервисный центр по предоставлению государственных услуг в электронной форме Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 125080, Москва, Мясницкая улица, дом 26А	
Подпись: _____ Должность: _____ ПИШИНА Е.А.	



Лист 33

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 28 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33
Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 46	
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968	
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13	
4.4	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости;</p>
4.5	<p>Ипотека в силу закона</p> <p>24.07.2012 00:00:00</p> <p>86-86-01/022/2012-295</p> <p>Срок действия с 24.07.2012 по 23.07.2032 на 240 месяцев</p> <p>Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор участия в долевом строительстве, № 27-Д/ХМ, выдан 18.06.2012, дата государственной регистрации: 24.07.2012, номер государственной регистрации: 86-86-01/022/2012-294</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>24.07.2012 00:00:00</p> <p>86-86-01/021/2012-674</p> <p>Срок действия с 24.07.2012 по 23.07.2032 на 240 месяцев</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

Сторона (инициатор) документарной закладной

Выдана в процедуре приема документов в Едином государственном реестре недвижимости

Датировано: 2024.03.21 10:06:03

ИПОТЕКА	ЛИШЬЕВА, ФАМИЛИЯ
---------	------------------



Лист 34

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 29 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86-12/0101060-13			
4.6	лице, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации;	Договор участия в долевом строительстве, № 6-Д/ХМ, выдан 21.03.2012, дата государственной регистрации: 24.07.2012, номер государственной регистрации: 86-86-01/021/2012-673	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют	
	сведения об укладе залога, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид;	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации;	29.05.2012, 08:00:00	
	номер государственной регистрации;	86-86-01/012/2012-943	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Срок действия с 29.05.2012 до 28.05.2032 с 29.05.2012 на 240 мес.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации;	Договор участия в долевом строительстве, № 19-Д/ХМ, выдан 19.04.2012, дата государственной регистрации: 29.05.2012, номер государственной регистрации: 86-86-01/012/2012-942	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 35

Земельный учет	
вид объекта недвижимости	
Лист № 30 раздела 2	Всего листов раздела 2: 33
Всего листов выписки: 46	
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689968	
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13	
4.7	<p>сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лица, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p>
4.8	<p>данные отсутствуют</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>17.05.2012 00:00:00</p> <p>86-86-01/012/2012-756</p> <p>Срок действия с 17.05.2012 по 16.05.2042 с 17.05.2012 на 360 мес.</p> <p>Публичное акционерное общество "Ханты-Мансийский банк Открытие", ИНН: 860100666, ОГРН: 1028680001880</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор участия в долевом строительстве, № 18-Д/ХМ, выдан 14.04.2012, дата государственной регистрации: 17.05.2012, номер государственной регистрации: 86-86-01/012/2012-755</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>25.04.2012 00:00:00</p> <p>86-86-01/016/2012-178</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН И ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНО

Сергей Владимирович Александров

Выполнение регистрационных действий

РЕГИСТРАЦИЯ ЗАКЛАДНОЙ И ИПОТЕКИ

Должность: 21.03.2024 г. 10:00:00

Инициалы, Фамилия



Лист 36

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 46
Лист № 31 раздела 2	Всего разделов: 6
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689968	
Кадастровый номер: 86-12-0101060-13	
срок, на который устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости;	Срок действия с 25.04.2012 по 25.04.2032 и 25.04.2012 по 25.04.2032
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости;	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации;	Договор участия в долевом строительстве, № 13-Д/ХМ, выдан 03.04.2012, акта государственной регистрации: 25.04.2012, номер государственной регистрации: 86-86-01/016/2012-177
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	Кредитный договор, № 40582, выдан 19.04.2012 данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	12.04.2012 00:00:00
номер государственной регистрации:	86-86-01/011/2012-333
срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости;	Срок действия с 12.04.2012 по 31.10.2012 и 12.04.2012 по 31.10.2012
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости;	участник долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, кооператив информации: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации	Договор участия в долевом строительстве, № 3/Д-ХМ, выдан 07.03.2012, дата государственной регистрации: 12.04.2012, номер государственной регистрации: 86-86-01/011/2012-333

4.9



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 37

Земельный учет		Вид объекта недвижимости	
Лист № 32 раздел 2	Всего листов раздела 2: 33	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении в отпущении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопривлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	



полное наименование должности	ИНИЩЕВА, ДАНИИЛА
-------------------------------	------------------



Лист 38

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3.3, раздел 2	Всего листов раздела 2: 33
	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 46	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80680968	
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПРЕДСИМ	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ	
Сервис «Электронная подпись» (СЭП) Тюменской области	
Исключение: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
Действительно с 21.03.2024 по 31.03.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ	



Раздел 3 Лист 39

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИИ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сервис: Федеральное бюро кадастровой информации			
Выпуск: Федеральная служба государственной			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Дата выпуска: 21.03.2024 10:10:24			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			



Раздел 3.1 Лист 40

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13			

№ п/п	Помер точки начальной точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка	Описание закреплёния на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	76°10.5'	3.87	данные отсутствуют	6	7	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Хапты-Мансыйский автономный округ - Югра, г. Хапты-Мансыйск, ул.Дорожная, д.6, кв.16
2	1.1.2	69°0.1'	1.06	данные отсутствуют	6	7	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Хапты-Мансыйский автономный округ - Югра, г. Хапты-Мансыйск, ул.Дорожная, д.6, кв.16
3	1.1.3	67°35.0'	3.46	данные отсутствуют	6	7	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Хапты-Мансыйский автономный округ - Югра, г. Хапты-Мансыйск, ул.Дорожная, д.6, кв.16
4	1.1.4	71°18.5'	2.12	данные отсутствуют	6	7	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Хапты-Мансыйский автономный округ - Югра, г. Хапты-Мансыйск, ул.Дорожная, д.6, кв.16
5	1.1.5	75°0.2'	4.48	данные отсутствуют	6	7	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Хапты-Мансыйский автономный округ - Югра, г. Хапты-Мансыйск, ул.Дорожная, д.6, кв.16
6	1.1.6	77°8.2'	2.61	данные отсутствуют	6	7	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Хапты-Мансыйский автономный округ - Югра, г. Хапты-Мансыйск, ул.Дорожная, д.6, кв.16
7	1.1.7	76°29.6'	2.1	данные отсутствуют	6	7	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Хапты-Мансыйский автономный округ - Югра, г. Хапты-Мансыйск, ул.Дорожная, д.6, кв.16
8	1.1.8	75°14.5'	10.4	данные отсутствуют	6	7	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Хапты-Мансыйский автономный округ - Югра, г. Хапты-Мансыйск, ул.Дорожная, д.6, кв.16

ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

Сервисное подразделение государственного кадастра недвижимости

Вышестоящее подразделение государственного кадастра недвижимости

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАДАЧА НА СЪЕМКУ

Датум: 2024.03.21 10:00:00

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ



Лист 41

Земельный участок		Вид объекта недвижимости		Всего листов		Всего разделов		Всего листов выписки	
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 46			
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80680968		86:12:0101060:13							
Кадастровый номер									
9	1.1.9	1.1.10	73°38.1'	5.25	данные отсутствуют	86:12:0101060:72	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул.Дорожная, д.б, кв.16		
10	1.1.10	1.1.11	74°15.5'	6.19	данные отсутствуют	86:12:0101060:72	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул.Дорожная, д.б, кв.16		
11	1.1.11	1.1.12	77°33.8'	8.08	данные отсутствуют	86:12:0101060:72	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул.Дорожная, д.б, кв.16		
12	1.1.12	1.1.13	82°15.1'	7.86	данные отсутствуют	86:12:0101060:72	адрес отсутствует; veta_24_12_1957@mail.ru, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул.Дорожная, д.б, кв.16		
13	1.1.13	1.1.14	162°51.2'	5.9	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
14	1.1.14	1.1.15	160°29.5'	7.43	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
15	1.1.15	1.1.16	158°38.0'	5.38	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
16	1.1.16	1.1.17	165°33.2'	4.41	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
17	1.1.17	1.1.18	168°54.0'	3.74	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
18	1.1.18	1.1.19	207°55.6'	2.07	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
19	1.1.19	1.1.20	243°32.0'	2.6	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
20	1.1.20	1.1.21	254°9.8'	7.18	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
21	1.1.21	1.1.22	255°7.9'	8.18	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
22	1.1.22	1.1.23	246°24.0'	2.25	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
23	1.1.23	1.1.24	258°52.9'	1.76	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
24	1.1.24	1.1.25	259°8.2'	2.02	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
25	1.1.25	1.1.26	248°52.5'	5.66	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
26	1.1.26	1.1.27	254°0.9'	7.92	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
27	1.1.27	1.1.28	256°22.4'	1.36	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
28	1.1.28	1.1.29	341°33.9'	0.38	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
29	1.1.29	1.1.30	251°16.3'	4.95	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
30	1.1.30	1.1.31	253°0.7'	10.03	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
31	1.1.31	1.1.32	253°23.3'	1.89	данные отсутствуют	86:12:0101060:98	данные отсутствуют		
32	1.1.32	1.1.33	338°33.7'	2.05	данные отсутствуют	86:12:0000000:227(1), 86:12:0000000:7909(1)	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ РОДСТВЕНА

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

Сергей Владимирович Александрович

Выполнение кадастровых работ

ТЕХНИЧЕСКАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

Дирекция № 21.03.2024 от 10.06.2024

ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ



Лист 42

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 46	
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80680968		86:12:0101060:13					
Кадастровый номер:							
1	2	3	4	5	6	7	8
33	1.1.33	1.1.34	293°50,3'	0,47	данные отсутствуют	86:12:00000000:227(1), 86:12:00000000:7909(1)	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	341°0,5'	13,67	данные отсутствуют	86:12:00000000:227(1), 86:12:00000000:7909(1)	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	339°10,9'	6,92	данные отсутствуют	86:12:00000000:227(1), 86:12:00000000:7909(1)	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	335°8,2'	4,97	данные отсутствуют	86:12:00000000:227(1), 86:12:00000000:7909(1)	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.1	338°53,7'	2,44	данные отсутствуют	86:12:00000000:227(1), 86:12:00000000:7909(1)	данные отсутствуют

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСАНИИ</p> <p>Сервисы информационного обеспечения Иркутской области государственной ПЕТРИЦАЕВА ЗАБАСТОВА ИСАЕВЫХ Иркутская область, г.Иркутск</p>		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
--	--	-------------------------------	---------------------



Раздел 3.2 Лист 43

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689968	
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13	

Сведения о характерных точках границы земельного участка	
Система координат МСК86. Зона 2	

Номер точки	Координаты, м		4	5	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y			
1	958797.67	2661648.25	-	0.1	
2	958794.86	2661653.77	-	0.1	
3	958795.04	2661654.76	-	0.1	
4	958796.36	2661657.96	-	0.1	
5	958797.04	2661659.97	-	0.1	
6	958798.2	2661664.3	-	0.1	
7	958798.78	2661666.84	-	0.1	
8	958799.27	2661668.88	-	0.1	
9	958801.92	2661678.94	-	0.1	
10	958803.4	2661683.98	-	0.1	
11	958805.08	2661689.94	-	0.1	
12	958806.82	2661697.83	-	0.1	
13	958807.88	2661705.62	-	0.1	
14	958802.24	2661707.36	-	0.1	
15	958795.24	2661709.84	-	0.1	
16	958790.23	2661711.8	-	0.1	
17	958785.96	2661712.9	-	0.1	
18	958782.29	2661713.62	-	0.1	
19	958780.46	2661712.65	-	0.1	
20	958779.3	2661710.32	-	0.1	
21	958777.34	2661703.41	-	0.1	
22	958775.24	2661695.5	-	0.1	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ РОССИЙСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ ТЕХНИЧЕСКАЯ ЗАДАЧА (КАДАСТРОВЫЙ)</p>		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
--	--	-------------------------------	---------------------



Лист 44

Земельный учет					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего листов выписки: 46	
21.03.2024г. № КУ ВИ-001/2024-8068/9968		86:12:0101060:13			
Кадастровый номер:					
1	2	3	4	5	
23	958774.34	2661693.44	-	-	0.1
24	958774	2661691.71	-	-	0.1
25	958773.62	2661689.73	-	-	0.1
26	958771.58	2661684.45	-	-	0.1
27	958769.4	2661676.84	-	-	0.1
28	958769.08	2661675.52	-	-	0.1
29	958769.44	2661675.4	-	-	0.1
30	958767.85	2661670.71	-	-	0.1
31	958764.92	2661661.12	-	-	0.1
32	958764.38	2661659.31	-	-	0.1
33	958766.29	2661658.56	-	-	0.1
34	958766.48	2661658.13	-	-	0.1
35	958779.41	2661653.68	-	-	0.1
36	958785.88	2661651.22	-	-	0.1
37	958790.39	2661649.13	-	-	0.1
1	958792.67	2661648.25	-	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПРЕДСТАВЛЕН
ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСАНИИ

Сервисный центр «Тюменская областная государственная кадастровая палата»
ТЮМЕНСКО-ОБЛАСТНАЯ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Датасоздание: 2024.03.21 10:00:00

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------------------



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 46
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689968			
Кадастровый номер: 86.12.0101060.13			

Учетный номер части недвижимости	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
2	Весь	3
		<p>Содержание ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 25.06.2020 № 6/н; сопроводительное письмо от 16.03.2020 № Нех-108/05/ПМУ; санитарно-эпидемиологическое заключение Проекта ПП от 25.06.2020; оценка риска аэродром Ханты-Мансийск от 25.06.2020; ит_ПЗ_Ханты-Мансийск (Югравиа)_ФАПЛАТ_01.04 от 25.06.2020; за Ханты мансийск_НОВОЕ от 25.06.2020; заград (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № 6/н; Содержание ограничения (обременения): При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 406-П от 23.04.2020 г. Срок установления ограничений безусловный; Реестровый номер границы: 86/00-6/306; Вид объекта реестра грани: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-н выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах пятой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». Допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация опасных производственных объектов в случае, если максимальные радиусы зон поражения при происшествии технологического характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, не будут достигать: по вертикали-высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали-внешних</p>

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН И ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>		<p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
<p>Сервисный центр по предоставлению услуг государственной регистрации недвижимости</p> <p>Уполномоченный специалист</p> <p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАДАЧАМ И РАБОТАМ</p> <p>Должность: 23.06.2024 от 16.06.2024</p>		
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>		



Лист 46

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 46	
21.03.2024г. № КУ ВИ-001/2024-80680968	
Кадастровый номер: 86:12:0101060:13	
	<p>границ первой и второй ползона приаэродромной территории аэродрома. В иных случаях размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства.; Регистрационный номер траншеи: 86:00-6-483; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск; Тип зоны: Охранная зона траншея; Номер: -</p>
Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Регистрационный номер траншеи: 86:00-6-484; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск; Тип зоны: Охранная зона траншея; Номер: -</p>
Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, препятствующих абсолютным высотным ограничениям в Балтийской системе высот 1977 года, в зависимости от местоположения в границах четвертой подзоны приаэродромной территории.; Регистрационный номер траншеи: 86:00-6-482; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск; Тип зоны: Охранная зона траншея; Номер: -</p>

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Владимирович Александров Высшее образование (СРЕДНЕ СПЕЦИАЛЬНОЕ) ТЕХНИЧЕСКИЕ НАУКИ (СТРОИТЕЛЬСТВО) Должность: 12.10.2023 от 10:00:00</p>	
ПОЛНОЕ ФИО, ФАМИЛИЯ	



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2024, поступившего на рассмотрение 21.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:412			
Номер кадастрового квартала: 86:12:0101037			
Дата присвоения кадастрового номера: 14.09.2015			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, в районе ул. Коминтерна, 17 и ул. Энгельса, 14.			
Площадь: 1930 +/- 15			
Кадастровая стоимость, руб.: 21555841.9			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 86:12:0101037:413, 86:12:0000000:7630			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 86:12:0101037:404, 86:12:0101037:408			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома			
Сведения о кадастровом инженере: Волгжанниа Татьяна Валерьевна, дата завершения кадастровых работ: 09.09.2015			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 06805087401СВ80283764С0С9425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 21.08.2023 по 19.08.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 6
Лист № 2 раздела 1	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594	
Кадастровый номер:	86:12:0101037-412
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86:00-6-306 от 25.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Граница приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск установлена путем наложения граница семи полетов. В границах приаэродромной территории аэродрома устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск, тип: Новая зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86:00-6-483 от 09.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах легкой приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлечь за собой возможность полетов воздушных судов, в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». Допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация опасных производственных объектов в случае, если максимальные радиусы зон поражения при промисшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в легкой подзоне приаэродромной территории, не будут достигать, по вертикали-высоте пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в легкой подзоне приаэродромной территории); по горизонтально-внешним границах первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. В иных случаях размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства, вид/наименование: Легкая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск, тип: Охранная зона транспорта, номер: -, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86:00-6-484 от 09.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах легкой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск, тип: Охранная зона транспорта, номер: -, дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 86:00-6-482</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	------------------------------



Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	от 09.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обеспечения воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения в Балтийской системе высот 1977 года, в зависимости от местоположения в границах четвертой подзоны приаэродромной территории, вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск, тип: Охранная зона трансапорта, номер: , дата решения: 27.06.2023, номер решения: 454-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и(или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		



полное наименование должности

ИННОВАЦИЯ, ДИГИТАЛИ



Лист 4

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
Сведения о принятии акта и (или) заключенного договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством полномочиями органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства пашного дома социального использования или пашного дома коммерческого использования;	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок для земельных участки образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;	данные отсутствуют		
Статус земель об объекте недвижимости;	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Общая долевая собственность, Размер доли в праве: доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №13; Приобретатель: Общество с ограниченной ответственностью "Верко-Монолит Инвест". Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.08.2021; реквизиты документа-основания: документ, удостоверяющий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ границ зон с особыми условиями использования территорий от 25.06.2020 № 6/ч; сопроводительное письмо от 16.03.2020 № Иск-1081/05/ГМУ; сангарио-лидентологическое заключение Провекта ПТ от 25.06.2020, оценка рынка аэродром Ханты-Мансийск от 25.06.2020, пт_ПЗ_Ханты-Мансийск (Югравин)_ФРИНАЛ_01.04.от 25.06.2020; эс Ханты мансийск_НОВОЕ от 25.06.2020; карта (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № 6/ч, вид ограничения		

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сервисный центр по предоставлению сведений Высшая исполнительная служба государственной администрации Тюменской области	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 5

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 80512/0101037/412			
<p>(обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>			
Получатель выписки:			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------------------



Раздел 2 Лист 6

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

Земельный участок	
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21
Всего листов выписки: 31	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:412	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Физическое лицо данные отсутствуют.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №9 86:12:0101037:412-86/016/2017-48 01.12.2017 13:23:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отчуждение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2 1.2.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №13 86:12:0101037:412-86/016/2017-46 21.11.2017 14:16:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Отчуждение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3 1.3.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №35 86:12:0101037:412-86/001/2017-38 18.09.2017 23:25:15



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------------------



Лист 7

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер:		86:12:0101037-412	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Физическое лицо
		1.4.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №33 86:12:0101037-412-86/006/2017-36 04.07.2017 16:56:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №32 86:12:0101037-412-86/006/2017-34 30.06.2017 17:42:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.5	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6.1	данные отсутствуют



полное наименование должности	ИННОВАЦИЯ, ФИНАНСИ
-------------------------------	--------------------



Лист 8

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689594			
Кадастровый номер:		86:12:0101037-412	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №42 86:12:0101037-412-86/015/2017-29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.6	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Физическое лицо
		1.7.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №15 86:12:0101037-412-86/012/2017-28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.7	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8	Физическое лицо
		1.8.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №44 86:12:0101037-412-86/001/2017-26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.8	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Физическое лицо

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ

Сервисный центр «Электронное правительство»
Выявление подлинности документов
ТЕЛЕТРАНСЛЯЦИОННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ТЕЛЕТРАНСЛЯЦИОННОЙ СЛУЖБЫ (АКЦИОНАРНОГО
Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк России») с/т.п. № 1166/001-001

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПРИНЦИПАЛЬ, ФАМИЛИЯ



Лист 9

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУЗН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер:		86:12:0101037-412	
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.9.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №14 86:12:0101037-412-86/001/2017-24 07.04.2017 15:06:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.9	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.10 Облигатель с ограниченной ответственностью "Верес-Монитор Инвест", ИНН: 8601050554			
1.10.1 данные отсутствуют			
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	2.10	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1002 86:12:0101037-412-86/005/2017-23 07.04.2017 14:07:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.10	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.11 Физическое лицо			
1.11.1 данные отсутствуют			
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	2.11	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №36 86:12:0101037-412-86/006/2017-22 24.03.2017 17:07:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.11	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.12 Физическое лицо			



полное наименование должности	ИННОВАЛЬ, ФАМИЛИИ
-------------------------------	-------------------



Лист 10

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.13.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.12	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №48 86:12:0101037-412-86/005/2017-20 21.03.2017 10:17:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.12	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.13. Физическое лицо			
1.13.1 данные отсутствуют			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.13	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №45 86:12:0101037-412-86/006/2017-18 15.03.2017 17:56:43
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.13	данные отсутствуют
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
1.14. Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монолит Инвест", ИНН: 86:01050554			
1.14.1 данные отсутствуют			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.14	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №37, кадастровый номер 86:12:0101037-450 86:12:0101037-412-86/009/2017-15 03.03.2017 17:36:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.14	данные отсутствуют
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
1.15. Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монолит Инвест", ИНН: 86:01050554			



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 11

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2		Всего разделов: 6	
Всего листов раздела 2: 21		Всего листов выписки: 31	
21.03.2024г. № КУЗН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.15.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №3 кадастровый номер 86:12:0101037-416 03.03.2017 17:06:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.15	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.16	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.16.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.16	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №28 86:12:0101037-412-86:001/2017-13 02.03.2017 16:33:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.16	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.17	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.17.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.17	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №28 86:12:0101037-412-86:001/2017-12 02.03.2017 16:33:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.17	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.18	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монolit Инвест", ИНН: 86:01050554

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сергей Владимирович Лумпов

Выполнение государственных функций

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАДАТЕЛЬ (АРХИТЕКТУРА И ДИЗАЙН)

ИННОВАЛЬ, ФАМИЛИИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



Лист 12

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.18.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.18	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №7 86:12:0101037-412-86/016/2017-9 25.01.2017 16:20:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.18	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.19 Правообладатель (правообладатели):			
1.19.1 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.19	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №14 86:12:0101037-412-86/016/2017-7 25.01.2017 15:26:51
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.19	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.20 Правообладатель (правообладатели):			
1.20.1 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.20	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №2 86:12:0101037-412-86/016/2017-4 25.01.2017 14:33:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.20	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.21 Правообладатель (правообладатели):			
1.21.1 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:			



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 13

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУЗН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.21.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.21	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №43 86:12:0101037-412-86/016/2017-2 25.01.2017 13:29:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.21	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.22 Обременение с ограниченной ответственностью "Верес-Монитор Инвест", ИНН: 8601050554			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.22.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.22	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №38 86:12:0101037-412-86/016/2017-1 25.01.2017 11:31:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.22	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.23 Физическое лицо			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.23.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.23	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №5 86-86/001-86/001/031/2016-814/8 08.12.2016 16:01:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.23	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.24 Физическое лицо			



полное наименование должности	ИННОВАЛЬ, ФАМИЛИИ
-------------------------------	-------------------



Лист 14

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУЗНИ-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.24.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.24	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №5 86-86/001-86/001/031/2016-814/7 08.12.2016 16:01:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.24	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.25	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.25.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.25	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №30 86-86/001-86/001/031/2016-301/6 02.12.2016 11:45:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.25	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.26	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.26.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.26	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №30 86-86/001-86/001/031/2016-301/5 02.12.2016 11:45:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.26	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.27	Физическое лицо



Исполнение должности:	Инициалы, Фамилия
-----------------------	-------------------



Лист 15

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.27.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.27	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №29 86-86/001-86/001/024/2016-83/6/6 18.11.2016 14:44:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.27	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.28	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.28.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.28	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №20 86-86/001-86/001/030/2016-434/6 12.11.2016 10:20:25
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.28	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.01.2023 14:59:08	
	номер государственной регистрации:	86:12:0101037-412-86/041/2023-20	
	обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.01.2023. Срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 472404375/8621, выдан 21.01.2023, ОСП по г. Ханты-Мансийску и Ханты-Мансийскому району	



полное наименование должности:	ЛИШЕНЦЫ, ФАМИЛИИ
--------------------------------	------------------



Лист 16

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.29	Общество с ограниченной ответственностью "Эволюция Технологис Урал", ИНН: 6671398574
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.29.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.29	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №24 86-86/001-86/001/022/2016-502/6 22.09.2016 16:38:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.29	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.30	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.30.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.30	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №47 86-86/001-86/001/022/2016-821/6 21.09.2016 15:27:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.30	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

ДОКУМЕНТ ПОДПИСИМ

Сектор экономики и информатизации Тюменской области
 Управление государственной регистрации недвижимости
 ТЕЛ: 724-07-11, 724-07-12, 724-07-13, 724-07-14, 724-07-15, 724-07-16, 724-07-17, 724-07-18, 724-07-19, 724-07-20, 724-07-21, 724-07-22, 724-07-23, 724-07-24, 724-07-25, 724-07-26, 724-07-27, 724-07-28, 724-07-29, 724-07-30, 724-07-31, 724-07-32, 724-07-33, 724-07-34, 724-07-35, 724-07-36, 724-07-37, 724-07-38, 724-07-39, 724-07-40, 724-07-41, 724-07-42, 724-07-43, 724-07-44, 724-07-45, 724-07-46, 724-07-47, 724-07-48, 724-07-49, 724-07-50, 724-07-51, 724-07-52, 724-07-53, 724-07-54, 724-07-55, 724-07-56, 724-07-57, 724-07-58, 724-07-59, 724-07-60, 724-07-61, 724-07-62, 724-07-63, 724-07-64, 724-07-65, 724-07-66, 724-07-67, 724-07-68, 724-07-69, 724-07-70, 724-07-71, 724-07-72, 724-07-73, 724-07-74, 724-07-75, 724-07-76, 724-07-77, 724-07-78, 724-07-79, 724-07-80, 724-07-81, 724-07-82, 724-07-83, 724-07-84, 724-07-85, 724-07-86, 724-07-87, 724-07-88, 724-07-89, 724-07-90, 724-07-91, 724-07-92, 724-07-93, 724-07-94, 724-07-95, 724-07-96, 724-07-97, 724-07-98, 724-07-99, 724-07-100

полное наименование должности: _____

подпись: _____

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ: _____



Лист 17

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689594		86:12:0101037-412	
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.	1.31 1.31.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.31	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №47 86-86/001-86/001/022/2016-821/5 21.09.2016 15:27:35
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.31	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.32 1.32.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.	2.32	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №41 86-86/001-86/001/022/2016-801/6 21.09.2016 12:44:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.32	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.33 1.33.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.	2.33	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №41 86-86/001-86/001/022/2016-801/5 21.09.2016 12:44:43
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.33	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.34	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монolit-Инвест", ИНН: 8601050554

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сергей Владимирович Лумпов

Выполнение обязанностей специалиста по оценке

ПЕЧАТНАЯ ОБЛАСТЬ И/ИЛИ ЭЛЕКТРОННАЯ

Должность: 22.06.2024 09:16:08:054

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ



Лист 18

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.34.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.34	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №14 86-86/001-86/001/027/2016-396/2 20.09.2016 10:05:11
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.34	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	1.35	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монolit Invest", ИНН: 8601050554
1	Правообладатель (правообладатели):	1.35.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	2.35	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №39 86-86/001-86/001/026/2016-192/2 29.08.2016 15:30:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.35	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	1.36	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монolit Invest", ИНН: 8601050554
1	Правообладатель (правообладатели):	1.36.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	2.36	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №25 86-86/001-86/001/026/2016-186/2 25.08.2016 10:10:45
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.36	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	1.37	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монolit Invest", ИНН: 8601050554
1	Правообладатель (правообладатели):		



Исполнение должности:	Инициалы, Фамилия
-----------------------	-------------------



Лист 19

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.37.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.37	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №31 86-86/001-86/001/026/2016-189/3 25.08.2016 10:10:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.37	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.38	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.38.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.38	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №17 86-86/001-86/001/020/2016-75/6 02.08.2016 09:04:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.38	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.39	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.39.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.39	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №11 86-86/001-86/001/019/2016-765/6 20.07.2016 13:04:20
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.39	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.40	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монумент Инвест", ИНН: 8601050554



полное наименование должности

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 20

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.40.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.40	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №1603/86-86/001-86/001/018/2016-408/2/28.06.2016 17:12:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.40	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.41	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монитор Инвест", ИНН: 8601050554
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.41.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.41	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №10/86-86/001-86/001/011/2016-230/3/12.04.2016 11:44:09
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.41	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.42	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.42.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.42	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №18/86-86/001-86/001/010/2016-254/6/04.04.2016 15:59:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.42	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.43	Физическое лицо



полное наименование должности		подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------



Лист 21

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.43.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.43	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №6 86-86/001-86/001/009/2016-781/6 28.03.2016 12:53:46
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.43	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.44	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.44.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.44	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №48 86-86/001-86/001/005/2016-653/6 23.03.2016 16:19:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.44	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.45	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.45.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.45	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №12 86-86/001-86/001/008/2016-93/6 02.03.2016 11:41:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.45	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.46	Физическое лицо



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 22

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 17, раздел 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.46.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.46	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения № 1001 86-86/001-86/001/007/2016-884/3 19.02.2016 13:26:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.46	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.47	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.47.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.47	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №46 86-86/001-86/001/003/2016-280/5 28.01.2016 16:32:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.47	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.48	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.48.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.48	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №46 86-86/001-86/001/003/2016-280/4 28.01.2016 16:32:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.48	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.49	Общество с ограниченной ответственностью "Верес-Монумент Инвест", ИНН: 8601050554



полное наименование должности

подпись, фамилия



Лист 23

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.49.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.49	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства 86:86:001-86:001/003/2016-280/9 28.01.2016 16:32:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.49	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещены регистрации	
4.1	вид:	17.01.2019 08:00:54	
	дата государственной регистрации:	86:12:0101037-412-86:041/2019-2	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 04.12.2018 срок не определен	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 04.12.2018, Ленинский районный отдел судебных приставов г. Екатеринбург УФСФ России по Свердловской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПРЕДСТАВИТ

ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

Сергей Владимирович Александрович
 Исполнительный директор ООО "ИСТОЧНИК-2"
 ТЮМЕНСКИЙ РАЙОННЫЙ ОТДЕЛ СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ
 Директор № 123456789 от 10.08.2024

полное наименование должности: ИСПОЛНИТЕЛЬ, ДИРЕКТОР



Лист 24

Земельный участок		Всего листов выписки: 31	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 6	
Лист № 19 раздела 2		Всего листов раздела 2: 21	
21.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-80689594		86-12/0101037-412	
Кадастровый номер:			
4.2.	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	23.09.2015 14:27:51	
	номер государственной регистрации:	86-86-01/027/2014-611	
	срок, на который установлены ограниченные права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.10.2014 по 25.09.2019 с 06.10.2014 по 25.09.2019	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве № 1-НП/ЭККЕ/3, выдан 09.09.2014, дата государственной регистрации: 06.10.2014, номер государственной регистрации: 86-86-01/027/2014-610	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Кредитный договор № -ПВ-., выдан 29.09.2014 данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3.	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	23.09.2015 14:27:28	
	номер государственной регистрации:	86-86-01/018/2014-111	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.06.2014 по 31.12.2014 с 14.06.2014 по 31.12.2014	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монolith Инвест", ИНН: 8601050554	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ
Сервис: Ипотечный информационный сервис
Выдача: РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ И НЕДВИЖИМОСТИ
ИНТЕРЕСОВ (ИНЗ) 14.06.2014

полное наименование должности		подпись, фамилия	
-------------------------------	--	------------------	--



Лист 25

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21
Всего листов выписки: 31	
Всего разделов: 6	
86-12/0101037-4/2	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689594	
Кадастровый номер:	
осложение государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве, № 2-НП/ЭКК/13, выдан 02.06.2014, дата государственной регистрации: 14.06.2014, номер государственной регистрации: 86-86-01/018/2014-110
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об Управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5- Договоры участия в долевом строительстве:	зарегистрировано
6- Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7- Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8- Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9- Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10- Сведения о невозможности государственной регистрации без лично о участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11- Правотривания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------



Лист 26

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21
	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 31	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689594	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:412	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения? данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПРОДВИНУТ	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ	
Сервис: «Электронная подпись»	
Имя: «ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ ЛУМПОВ»	
ПЕТРАКОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ	
Дата: 2024.03.21 10:03:41	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИННОВАЦИЯ, ФУНДАЦИИ	



Раздел 3 Лист 27

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

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом подготовителем документов Выписка федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии дата подписания 21.03.2024г. 10:09:2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИИ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



Раздел 5.1 Лист 28

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

№		Помер точек		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресе правообладателей смежных земельных участков
п/п	начальн. ав	конечн. ав	дирекционный угол					
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	115°45,1'	10,08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	1.1.2	1.1.3	115°55,1'	38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	1.1.3	1.1.4	204°25,3'	15,43	данные отсутствуют	86:12:0000000:196(3)	данные отсутствуют	
4	1.1.4	1.1.5	294°21,2'	1,04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	1.1.5	1.1.6	205°36,7'	18,81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	1.1.6	1.1.7	116°46,7'	1,2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	1.1.7	1.1.8	203°37,1'	2,87	данные отсутствуют	86:12:0000000:196(3)	данные отсутствуют	
8	1.1.8	1.1.9	297°41,9'	1,36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	1.1.9	1.1.10	206°18'	2,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	1.1.10	1.1.11	295°27,2'	30	данные отсутствуют	86:12:0101037:411	данные отсутствуют	адрес отсутствует; alexandra-x@mail.ru; Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д.17, кв.35; Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Державинского, д.25, кв.40
11	1.1.11	1.1.12	26°45,7'	6,53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.11			данные отсутствуют	86:12:0101037:724	данные отсутствуют	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, помещ. 1004
13	1.1.12	1.1.13	115°12,7'	2,84	данные отсутствуют	86:12:0000000:780(1)	данные отсутствуют	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, помещ. 1004
14	1.1.13	1.1.1	25°11,1'	33,70	данные отсутствуют	86:12:0000000:780(1)	данные отсутствуют	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, помещ. 1004

86:12:0101037-412

Описание местоположения границ земельного участка



полное наименование должности

подпись, фамилия



Раздел 3.2 Лист 29

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов вольного: 31
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037-412			

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК86. Зона 2			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	
1	-	3	5
1	958585,51	2660237,91	0,1
2	958581,13	2660246,99	0,1
3	958564,52	2660281,17	0,1
4	958550,47	2660274,79	0,1
5	958550,9	2660275,84	0,1
6	958533,94	2660265,71	0,1
7	958533,4	2660266,78	0,1
8	958530,77	2660265,63	0,1
9	958531,4	2660264,43	0,1
10	958528,82	2660263,17	0,1
11	958550,31	2660218,02	0,1
12	958556,14	2660270,96	0,1
13	958554,93	2660273,53	0,1
1	958585,51	2660237,91	0,1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН И ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАН

Сервисный оператор государственного кадастра недвижимости
Выполнение кадастровых работ государственными кадастровыми инженерами

ПЕЧАТНАЯ ЗАДАЧА ИСЧЕРПАН

Договор № 23/03/001 от 18.03.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------------------



Раздел 4.1 Лист 30

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов вхождений: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86.12.0101037-412			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
2	Весь	3	
		<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 25.06.2020 № 6/н; сопроводительное письмо от 16.03.2020 № Нех-108/05/ПМУ; санитарно-эпидемиологическое заключение Проекта ПП от 25.06.2020; оценка риска аэродром Ханты-Мансийск от 25.06.2020; ит_ПЗ_Ханты-Мансийск (Югравна), ФАПЛАТ_01.04 от 25.06.2020; за Ханты мансийск_НОВОЕ от 25.06.2020; заград (план) объекта землеустройства от 25.06.2020 № 6/н; Содержание ограничения (обременения): При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 406-П от 23.04.2020 г. Срок установления ограничений безусловный; Реестровый номер границы: 86/00-6/306; Вид объекта реестра грани: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории</p>	
		<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-н и выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах пятой полосы приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». Допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация опасных производственных объектов в случае, если максимальные радиусы зон поражения при промышленных технологических процессах на опасных производственных объектах, находящихся в пятой полосе приаэродромной территории, не будут достигать по вертикали-высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей полосе приаэродромной территории); по горизонтально-внешних</p>	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН И ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНО</p>	
<p>Сергей Владимирович Шереметьев Высшее должностное лицо (государственный)</p>	
<p>ПЕТР РАДИОНОВИЧ ЗАХАРОВ (И.О.Ф.Т.И.О.И.) Должность: 25.06.2024 от 16.06.2024</p>	
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ФИНАНСИ</p>	



Лист 31

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
21.03.2024г. № КУВН-001/2024-80689594			
Кадастровый номер: 86:12:0101037:412			
Весь	границ первой и второй ползов приаэродромной территории аэродрома. В иных случаях размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства.; Реестровый номер траншеи: 86:00-6-483; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной (территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск; Тип зоны: Охранная зона траншея); Номер: -	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер траншеи: 86:00-6-484; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск; Тип зоны: Охранная зона траншея; Номер: -	
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск от 27.06.2023 № 454-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, препятствующих абсолютным высотным ограничениям в Балтийской системе высот 1977 года, в зависимости от местоположения в границах четвертой подзоны приаэродромной территории.; Реестровый номер траншеи: 86:00-6-482; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск; Тип зоны: Охранная зона траншея; Номер: -		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПРИНЦИПАЛЬ, ФИЗИЧЕСКОЕ



Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
 адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003.

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

На основании запроса от 25.03.2024, поступившего на рассмотрение 25.03.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
26.03.2024г. № КУ/ВН-001/2024-83765278			
Кадастровый номер:	86:12:0101037-437		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101037		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.01.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 16, пом. 1003.		
Площадь, м ² :	283,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, ш, в котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	12553915,14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101037-413		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Насыров Ренат Закилович		



полное наименование должности:	ЛИШЕНЬЕЛЫ, ДУМШЕЛИ
--------------------------------	--------------------



Раздел 2 Лист 2

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
26.03.2024г. № КУВН-001/2024-83765278		Всего листов выписок: 8	
Кадастровый номер:		86.12.0101037-437	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Веро-Монolit Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 86-86/001-86/001/018/2016-408/1 28.06.2016 17:12:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	ввод:		Аренда
	дата государственной регистрации:	05.12.2019 15:53:39	
	номер государственной регистрации:	86.12.0101037-437-86.041/2019-2	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.12.2018 по 30.11.2023	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Хири Кирилл Юрьевич, 26.09.1987, г. Ханты-Мансийск Тюменской области, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 №812000, выдан 03.07.2008, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в г.р. Ханты-Мансийске	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 5, выдан 01.12.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	





Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 8
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83765278	
Кадастровый номер: 86:12:0101037-437	
5.2	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлены ограничения обременения объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p>
5.3	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Ипотека</p> <p>02.04.2019 12:52:21</p> <p>86:12:0101037-437-86/041/2019-1</p> <p>Срок действия с 02.04.2019 по 19.08.2020</p> <p>Объект с ограниченной ответственностью "Универсальный фондовый банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 1027739042143</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор залога (ипотека), № К/ПР-002/1-3И-ЮЛ, выдан 19.02.2019</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Ипотека</p> <p>23.07.2016 09:07:20</p> <p>86-86/001-86/001/019/2016-9867</p>

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторона (подписавший документ) объект оценки

Выдана федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии

Договор № 23.07.2016 от 16.08.2024



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов разделов 2: 4
Лист № 3 раздела 2	Всего листов разделов 3: 3
Всего листов разделов 2: 4	Всего листов выписки: 8
26.03.2024г. № КУЗВИ-001/2024-83765278	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:437	
срок, на который устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости;	Срок действия с 18.07.2016 по 21.12.2020
лицу, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости;	Общество с ограниченной ответственностью "Универсальный фондový банк", ИНН: 7744002660, ОГРН: 1027739042143
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
основание государственной регистрации;	Договор ипотеки, № 2, выдан 18.07.2016
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
сведения об управителем залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6. Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют



полное наименование должности: _____

инициалы, фамилия: _____



Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83765278	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:437	
11	<p>Правопритязания и сведения о наличии доступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;</p> <p>отсутствуют</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сервисом «Электронная подпись» (ЭП) государственного образца	
Исходя из Федерального закона (№ 61-ФЗ) от 07.02.2002г.	
ПЕТРИЦАЕВА ЗАБАВЛА ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ	
Должность: 23.06.2023 от 10.06.2024	
ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО ИЛИ	



Раздел 5 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
26.03.2024г. № КУ/ВН-001/2024-83765278			
Кадастровый номер: 86:12-0101037:437			
Номер этажа (этажей): б/н			
			
Масштаб: 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	
ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ	



Лист 7

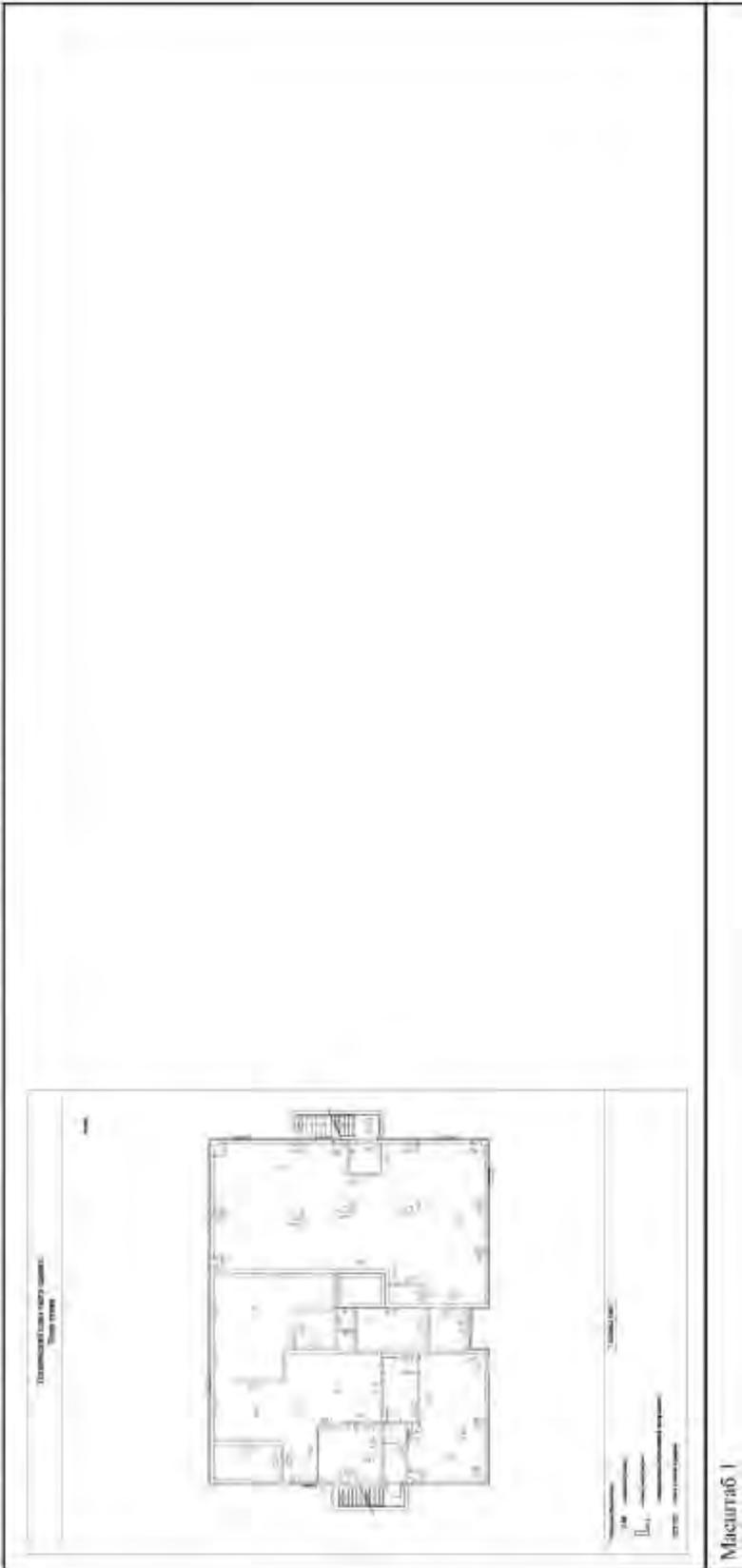
Помещение	
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 3
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83765278	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:437	
Номер этажа (этажей): подвал	
	
Масштаб: 1	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	ПИШИЦАЛОВА, ФАИМАСИЛИ
Серия выписки: 001/2024-83765278 Выписка: ПОДРАБОТКА СПУСКА (С/УДАРЕК/СП/В/В/В/В/В) ПЕТРИТРАПЕДИН, ЗАБРАТОВ, ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ 02.06.2024 14:06:2024		
ПОЛНОЕ НАИМенование Должности		



Лист 8

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3
Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-83765278	
Кадастровый номер: 86:12:0101037:437	
Номер этажа (этажей): б/н	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сервисом «Электронная подпись» ООО «Сбербанк России» (ИНН 77-07-083893, ОГРН 1047707083893)	
Имя: ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ ЛУМПОВ (ИНН 77-07-083893, ОГРН 1047707083893)	
ПЕЧАТНАЯ КОПИЯ ПОДПИСИ И ДОКУМЕНТА	
Датум: 2024.03.26 10:02:00	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	