

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/20-26

от 18 декабря 2020 года

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

Исполнитель отчета

Маслова А.В.

Содержание

	Стр.
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».....	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
1.7. Основные факты и выводы.....	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения.....	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объекту (объектам) оценки.....	23
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	24
3.1. Общие положения.....	24
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	24
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	24
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	34
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	37
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках.....	39
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	40
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	52
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	54
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	55
5.1. Общие положения.....	55
5.2. Общие понятия оценки.....	55
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости.....	55
5.4. Согласование результатов оценки.....	61
5.5. Выбор подходов и методов оценки.....	61
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	63
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	63
6.1.1. Общие положения.....	63
6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	63
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	73
6.2.1. Общие положения.....	73
6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов.....	74
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом.....	84
6.4. Согласование результатов оценки и учёт обременений в виде договоров аренды.....	84
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	90
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ.....	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ	120
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	120

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

«18» декабря 2020 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 26 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, а именно:

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

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 18 декабря 2020 г.

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного

управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

56 959 240

(Пятьдесят шесть миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч двести сорок) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 505 600
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 166 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 379 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 224 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	9 472 720
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 687 480
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 524 440

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

47 466 033

(Сорок семь миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч тридцать три) рубля,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 588 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	6 805 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 149 167
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	6 853 333
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 893 933
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 906 233
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 270 367

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

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 Техническому заданию № 26 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

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

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

2. Характеристики объектов оценки и их составные части (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копиях Выписок из ЕГРН от 08.08.2019 г. в отношении объектов оценки;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и принятия управленческих решений.

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

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

внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **18.12.2020 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **18.12.2020 года**.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом

Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и планируются к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
Почтовый адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1137746220039
Дата присвоения ОГРН	14 марта 2013 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Саморегулируемая организация оценщиков	Маслова Антонина Викторовна НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.

Сведения об оценщике

Страхование гражданской ответственности

Маслова Антонина Викторовна

Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20, выдан 15.07.2020 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2020 г. по 22.08.2021 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 26 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

Дата составления отчета

18 декабря 2020 г.

Порядковый номер отчета

УКО-С/20-26

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;

- помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 (Сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 (Сто тридцать три целых восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Доходный подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Согласованная стоимость с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Стоимость обременения в виде договора аренды, руб. м учётом НДС	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС**, руб.
86:12:0101071:121	не использовался	5 856 000	4 948 800	5 448 000	57 600	5 505 600	4 588 000
86:12:0101071:85	не использовался	8 748 000	7 454 400	8 166 000	0	8 166 000	6 805 000
86:12:0101071:56	не использовался	7 911 700	6 727 200	7 379 000	0	7 379 000	6 149 167
86:12:0101071:132	не использовался	8 755 600	7 587 600	8 230 000	-6 000	8 224 000	6 853 333
86:12:0101071:51	не использовался	7 972 700	6 778 800	7 435 000	2 037 720	9 472 720	7 893 933
86:12:0101071:148	не использовался	9 493 100	8 107 200	8 869 000	1 818 480	10 687 480	8 906 233
86:12:0101071:75	не использовался	8 028 000	6 939 600	7 538 000	-13 560	7 524 440	6 270 367
Итого						56 959 240	47 466 033

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
5	Информационное письмо	Представлены в Приложении 3 отчета	копии

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны.

Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:12:0101071:121	нет данных
86:12:0101071:85	нет данных
86:12:0101071:56	нет данных
86:12:0101071:132	нет данных
86:12:0101071:51	нет данных
86:12:0101071:148	нет данных
86:12:0101071:75	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

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

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты имеют обременения в виде аренды - передача недвижимого имущества во временное владение и пользование за плату. Сведения о заключенных договорах аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о заключенных договорах аренды для оцениваемых помещений

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь, кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф. письму	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200208 от 18.02.2020 г.	ООО «Вайлдберриз»	1003	145,8	140 700,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	бессрочный	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	190905/05-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Косинцев Н.В.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф. письму	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	030519-ХМ-А от 03.05.2019	ООО "Винный клуб"	1006	130,7	111 095,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	03.05.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	231216-ХМ-А от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018	ООО "Винный клуб"	1007	160,9	139 083,05	Арендная ставка без учета НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	22.12.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
6	190905/08-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Рудобаба А.А.	1008	133,8	93 600,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф. письму	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки. Учитываются обременения в виде договоров аренды.

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объекта (объектов) оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования объектов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в изданиях «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год и «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресах объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

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



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

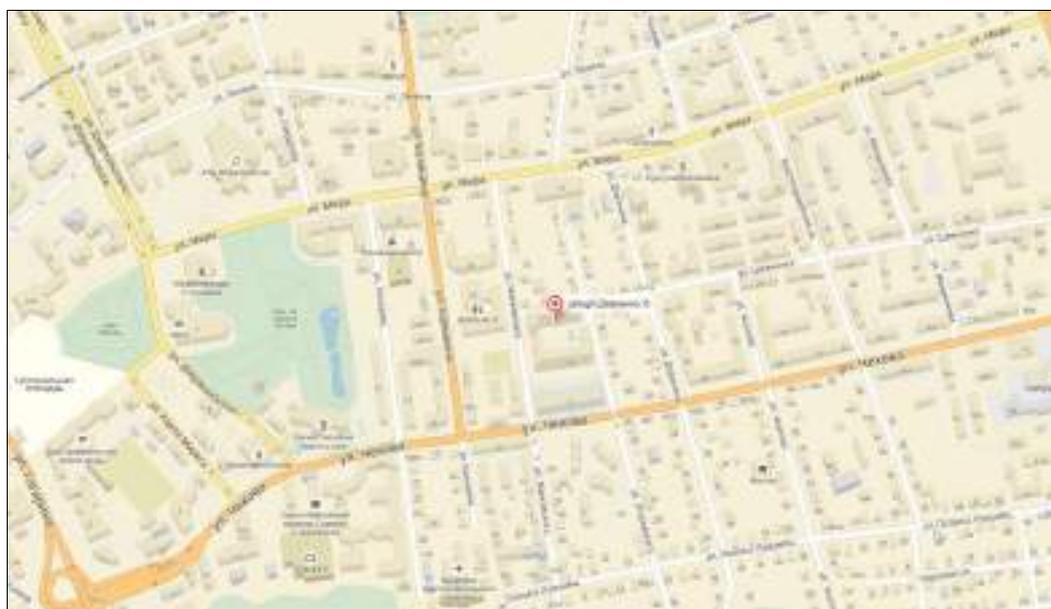


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в Задании на оценку	ТЗ №1	102,45	47 602	ТЗ №1

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год

3. <https://maps.yandex.ru/>

4. https://admhmansy.ru/city/city_in_numbers.php

5. https://siapress.ru/news_ugra/99686-hmao-opustilsya-v-zarplatnom-reytinge-na-17-mesto

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

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых объектов недвижимости

использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 7, 8);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние, отделка люкс).

Таблица 7.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты 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.
2. 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.
3. 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.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 8.

Описание типовых (базовых) объектов недвижимости

Наименование группы	Базовые объекты группы
Офисная недвижимость	
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Офисное помещение 80 кв.м на среднем этаже офисного центра класса «В». Помещение с небольшим сроком эксплуатации, с хорошим состоянием отделки. К зданию удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий, имеется охраняемая парковка. Местоположение: культурный центр города.
2. Офисные объекты класса С и ниже	Офисное помещение 50 кв.м расположенное на среднем этаже здания, бывшего НИИ, переоборудованное под офисный центр. В помещении выполнен косметический ремонт, места общего пользования на этаже. Парковка стихийная. Местоположение: центр административного района города.
Торговая недвижимость	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Торговое помещение (бутик) торговой площадью 100 кв.м, расположенное в торговой галерее регионального торгового центра, на 2 этаже. Ремонт – стандартный для данного типа ТЦ. Местоположение: культурный центр города.
4. Стрит-ритейл	Торговое помещение площадью 100 кв.м, расположенное на первом этаже здания, имеющее отдельный вход с красной линии улицы, собственные витрины и вывеску.

Наименование группы	Базовые объекты группы
5. Объекты свободного назначения	<p>В месте расположения здания – большая проходимость (центр административного района города). В помещении выполнен новый современный ремонт.</p> <p>Объекты свободного назначения</p> <p>Встроенное помещение площадью 150 кв.м, расположенное в высоком цокольном этаже с окнами 10-этажного жилого дома в спальном микрорайоне. Может быть оборудовано как под размещение офиса, так и размещение – магазина, салона красоты, танцевальной студии, нешумного производства и т.д.</p>

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.26.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

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

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

Внешний вид дома, в котором находятся оцениваемые объекты, а также вид оцениваемых помещений, представлен на фото 1 - 12.

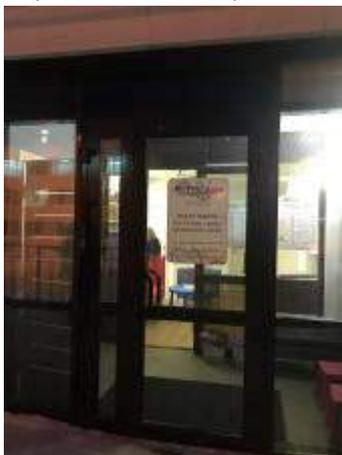


Фото 1. Внешний вид помещений



Фото 2. Внутренний вид помещений



Фото 3. Внутренний вид помещений



Фото 4. Внутренний вид помещений



Фото 5. Внутренний вид помещений



Фото 6. Внутренний вид помещений



Фото 7. Внутренний вид помещений



Фото 8. Внутренний вид помещений



Фото 9. Внутренний вид помещений



Фото 10. Внутренний вид помещений



Фото 11. Внутренний вид помещений



Фото 12. Внутренний вид помещений

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101071:121	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:85	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:56	помещение свободно	н/д	н/д
86:12:0101071:132	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:51	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:148	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:75	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» *вне зависимости от вида оценки* в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

В данном подразделе проводится 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.

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально - экономического развития РФ в ретроспективном периоде с 2006 по 2019г²

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,8
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	104,5
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,4
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	102,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	-	104,0
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	101,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	100,6
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	--	104,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	100,8
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,6
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	101,9	101,6
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	95,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	424,6
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	247,4
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	63,59

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

² Источник: <https://www.gks.ru>

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

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

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

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

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 и 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП на 2,3% по итогам 2018 г. и на 1,3% по итогам 2019 г., рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам 2019 года 4,5%.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019г³

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾	101,1 ²⁾				102,1 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Производство сельского хозяйства ⁴⁾ , млрд рублей	5461,3 ⁵⁾	104,1 ⁶⁾	488,8 ⁵⁾	105,8 ⁷⁾	58,2 ⁸⁾	99,8 ⁶⁾	94,5 ⁷⁾	57,9 ⁸⁾
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе								
железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 ⁹⁾	100,1 ⁹⁾	104,9 ⁹⁾
Внешнеторговый оборот ¹⁰⁾ , млрд долларов США	609,1 ⁵⁾	96,9 ⁶⁾	58,6 ⁵⁾	95,3 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,6 ⁶⁾	110,9 ⁷⁾	98,0 ⁸⁾
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ¹¹⁾	100,7 ²⁾				105,1 ²⁾		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата								

³ Источник: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-10-2019.pdf>

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.

работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2 ⁶⁾	46285 ⁵⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾
реальная		102,5 ⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ^{13),14)}	94,7	3,5 ¹³⁾	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.

5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.

6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

10) В фактически действовавших ценах.

11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

13) Предварительные данные.

14) В среднем за месяц.

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года - 103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В декабре 2019 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,7% (в декабре 2018 г. - на 1,7%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2019 г. увеличились на 0,1% (в декабре 2018 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2019 г. выросли на 0,2% (в декабре 2018 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 16067,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 4067,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,9% (с начала года - на 1,9%).

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 96,6% и 98,3% соответственно.

Реальные денежные доходы, по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,7%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,1%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 0,8%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 г. составила 46285 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%, в январе-ноябре 2019 г. - на 7,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным

организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 2114 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2019 г. снизилась на 794 млн рублей (27,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 495 млн рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 626 млн рублей (29,6%) - в 2017 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 14 млн рублей, или 0,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 52,9% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 47,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 января 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 82 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за декабрь 2019 г. снизилась на 781 млн рублей (27,1%) и на 1 января 2020 г. составила 2100 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2019 г. составила 75,9 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В ноябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2018 г., на 17 тыс. человек, или на 0,1%.

Безработица. В декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6 % рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Основные экономические и социальные показатели

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт		96,5 ¹⁾	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9
1) Предварительная оценка.			
2) Оценка.			

⁴ Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к		январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
					октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		94,1	103,8	96,9	104,3	106,4	103,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	899,1	93,4	69,6	101,8	105,4	75,5	104,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	469,9	96,0	105,2	94,2	100,3	105,3	101,1
в том числе железнодорожного транспорта	223,2	100,4	105,2	96,8	99,9	104,5	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2976,5	97,6	102,1	95,4	101,9	101,4	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	770,9	86,6	99,1	81,9	101,1 ³⁾	100,8 ³⁾	100,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,0	100,4	103,1	103,8	100,1	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,3	95,9	95,1	99,8	104,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7 ⁴⁾	135,0	98,3	123,7	96,3	103,1	94,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,5 ⁴⁾	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.	102,2	96,9	103,2

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Предварительные данные.

	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к		январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.
					сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,0	90,1	118,1	83,2	96,7	100,3	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	30,5	85,9	131,6	77,4	91,8	103,4	95,7
импорт товаров	20,5	97,3	102,5	93,0	106,1	95,5	99,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49259	106,0	103,3	105,7	107,2	101,1	107,2
реальная		102,2	103,4	102,6	103,1	101,3	102,3

В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 99,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,2% (в октябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,8%).

В октябре 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,6% (в октябре 2019 г. - на 0,2%).

Цены на **непродовольственные товары** в октябре 2020 г. выросли на 0,7% (в октябре 2019 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на **услуги** в октябре 2020 г. снизились на 0,1% (в октябре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2020 г. составила 16836,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 3,8%).

В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 99,6% и 99,6% соответственно.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2020 г. составила 49259 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла

на 6,0% (в январе-сентябре 2020 г. - на 5,7%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2020 г. составила 1870 млн рублей и по сравнению с 1 октября 2020 г. увеличилась на 42 млн рублей (2,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 ноября 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 917 млн рублей (49,0%), в 2019 г. - 379 млн рублей (20,3%), в 2018 г. и ранее - 574 млн рублей (30,7%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2020 г. составила 11 млн рублей, или 0,6% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за октябрь 2020 г. увеличилась на 31 млн рублей (1,7%) и на 1 ноября 2020 г. составила 1859 млн рублей, или 99,4% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в октябре 2020 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В сентябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,0 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в сентябре 2020 г. составило 33,4 млн человек и было меньше, чем в сентябре 2019 г., на 103 тыс. человек, или на 0,3%.

Безработица. В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в октябре 2020 г. **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,5 млн человек, в том числе 1,7 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-октябре 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 85 человек. Потери рабочего времени составили 205 человеко-дней.

4. Итоги социально-экономического развития г.Ханты-Мансийск за январь-сентябрь 2020 г⁵.

За 9 месяцев 2020 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за январь-август 2020 года составил 18 622,9 млн. руб. или 101,1% к соответствующему периоду 2019 года (18 426,8 млн. руб.). Наибольшую долю в промышленном производстве занимают предприятия, занимающиеся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 54,6%.

Сельское хозяйство

За январь-сентябрь 2020 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 14 327,3 тыс. рублей или 104,3% к соответствующему периоду 2019 года (соответствующий период 2019 года – 13 730,9 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-сентябрь 2020 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

107,6 тонн молока (соответствующий период 2019 года – 106,2 тонн), что в действующих ценах составляет 8608,0 тыс. руб. (соответствующий период 2019 года – 7 550,95 тыс. руб.);

28,5 тонн мяса в живом весе (соответствующий период 2019 года – 27,48 тонны), что в действующих ценах составляет 6 232,95 тыс. рублей (соответствующий период 2019 года – 6 009,9 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-сентябрь 2020 года составил 5,2 тонны.

⁵ <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2020-god/>

Инвестиции и ввод жилья

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2020 года составил 15 658,5 млн. руб. или 131,6% к соответствующему периоду 2019 года (11 897,7 млн. руб.).

Основную долю в структуре инвестиций по источникам финансирования занимают собственные средства предприятий – 62,8% 9840,8 млн. руб. (соответствующий период 2019 года – 75,1% или 8 940,7 млн. руб.).

Привлеченные средства – 37,2% или 5817,7 млн. руб. (соответствующий период 2019 года – 24,9% или 2957,0 млн. руб.).

За январь-сентябрь 2020 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 81,1 тыс. кв. м. (соответствующий период 2019 года – 11,7 тыс. кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 73,8 тыс. кв. м. (соответствующий период 2019 года – 3,1 тыс. кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 7,3 тыс. кв. м. (соответствующий период 2019 года – 8,6 тыс. кв. м.).

Малое предпринимательство

Мероприятия, проводимые по формированию благоприятных условий для развития бизнеса в городе, имеют позитивную динамику.

На 01.10.2020 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составило 3 604 единицы (соответствующий период 2019 года – 3 075 единиц), в том числе:

1 356 малых и средних предприятий, включая микропредприятия (соответствующий период 2019 года – 1 207 единиц);

2 248 индивидуальных предпринимателя (соответствующий период 2019 года – 1 868 единиц).

Потребительский рынок

Всего торговые сети федеральных и региональных операторов в городе Ханты-Мансийске за январь-сентябрь 2020 года осуществляют деятельность на 139 торговых объектах (соответствующий период 2019 года – 138).

По состоянию на 01.10.2020 услуги общественного питания в городе предоставляли 171 предприятие общественного питания на 7 894 посадочных мест (соответствующий период 2019 года – 182 предприятия на 9 474 посадочных места), в том числе 142 предприятие общедоступной сети на 5202 посадочных мест.

По состоянию на 01.10.2020 на территории города функционируют 390 объектов бытового обслуживания населения (на 01.10.2019 – 388 объектов), которые оказывают более 800 видов услуг, предусмотренные общероссийским классификатором услуг населению и востребованных жителями города Ханты-Мансийска.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.10.2020 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 29 предприятий различных форм собственности (соответствующий период 2019 года – 28), из них:

5 муниципальных предприятий – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Городские электрические сети», МП «Ханты-Мансийские городские электрические сети», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

24 частных предприятия, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), 5 товарищества собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2020 составила 2 494,2 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-сентябрь 2020 года составляет 97,3% при 97,4% за соответствующий период 2019 года.

В рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» в Ханты-Мансийске проводятся работы по благоустройству дворовых и общественных территорий города.

В 2020 году в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» (муниципальная программа «Развитие жилищного и дорожного хозяйства, благоустройство города Ханты-Мансийска») запланированы работы по благоустройству 2 дворовых территорий с использованием процедуры инициативного бюджетирования, за счет средств регионального, местного бюджета, а также с финансовой формой долевого участия собственников многоквартирных домов:

- благоустройство дворовой территории по ул. Чехова, д.19, общая стоимость проекта – 11 151,03 тыс. рублей;
- благоустройство территории жилого дома по ул. Дзержинского, д.30, общая стоимость проекта – 3 165,11 тыс. рублей.

Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-сентябрь 2020 года исполнен по доходам в размере 7 565,1 млн. рублей или 133,8% к соответствующему периоду 2019 года (5 652,3 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-сентябрь 2020 года составило 7 541 122,4 тыс. рублей или 57,6% от годового плана, в том числе:

- 2 744 181,5 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 67,1% от годового плана;
- 4 765 178,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 53,6% от годового плана;
- 31 762,5 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 30,9% от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.10.2020 составила 1 274 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составил 2,14% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составил 1,71 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения составила 60 061 человек (соответствующий период 2019 года – 59 276 человек).

Демографическая ситуация

Численность населения на 01.07.2020 года составила 102 450 человека или 102,8% к соответствующему периоду 2019 года (99 612 человек).

Среднегодовая численность населения составила 101 958 человек или 102,5% к соответствующему периоду 2019 года (99 499 человек).

Естественный прирост населения составил 384 человека. Миграционный прирост населения составил 600 человек.

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2020:

денежные доходы на душу населения составили 51 374,1 руб. или 102,5% (соответствующий период 2019 года – 50 118,3 руб.);

среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 21 926,42 руб.;

с учетом дополнительных выплат – 22 879,62 руб.;

прожиточный минимум на одного пенсионера за 3 квартал 2020 года – 13 242 руб. или 104,9% к соответствующему периоду 2019 года (12 625 руб.);

среднемесячная заработная плата работников по состоянию на 01.09.2020 (по крупным и средним предприятиям) составила 87131,5 руб., или 105,8% к соответствующему периоду 2019 года – 82355,5 руб.

5. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные о динамике изменения средних цен				
Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.				
март 2013	53 000	70 000	108 000	н.д.
май 2013	84 000	79 000	105 000	н.д.
июль 2013	84 000	84 000	91 000	58 000
сентябрь 2013	84 000	87 000	71 000	58 000
октябрь 2013	85 000	90 000	105 000	62 000
февраль 2014	85 000	90 000	77 000	н.д.
май 2014	85 000	95 000	90 000	95 000
август 2014	82 000	80 000	81 000	78 000
октябрь 2014	88 000	82 000	71 000	76 000
ноябрь 2014	92 000	81 000	76 000	76 000
декабрь 2015	66 000	78 000	75 000	57 600
март 2016	68 000	78 000	74 000	57 600

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
июнь 2016	66 593	70 344	64 338	45 000
сентябрь 2016	66 221	71 451	66 576	69 165
декабрь 2016	62 088	н.д.	69 555	н.д.
март 2017	62 664	66 440	76 532	62 667
июнь 2017	64 153	68 037	71 207	62 036
сентябрь 2017	65 641	69 634	65 881	61 404
декабрь 2017	65 700	70 000	65 900	61 450
март 2018	65 730	70 100	70 000	61 450
сентябрь 2019	64 000	68 000	68 500	60 000
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.				
март 2013	870	620	950	н.д.
май 2013	1 120	620	640	1 400
июль 2013	1 120	900	650	1 400
сентябрь 2013	1 120	900	610	1 400
октябрь 2013	1 120	900	610	1 400
февраль 2014	1 120	1 130	1 170	н.д.
май 2014	1 120	1 170	980	1 120
август 2014	1 030	1 050	1 030	770
октябрь 2014	1 430	1 030	1 130	950
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
июнь 2016	639	708	746	716
сентябрь 2016	764	737	800	753
декабрь 2016	691	748	682	575
март 2017	672	880	1 047	662
июнь 2017	683	930	971	707
сентябрь 2017	694	980	894	751
декабрь 2017	700	980	900	750
март 2018	700	990	910	760
сентябрь 2019	650	900	900	700
Доходность, %				
март 2013	19,70	10,63	10,56	н.д.
май 2013	16,00	9,42	7,31	н.д.
июль 2013	16,00	12,86	8,57	28,97
сентябрь 2013	16,00	12,41	10,31	28,97
октябрь 2013	15,81	12,00	6,97	27,10
февраль 2014	15,81	15,07	18,23	н.д.
май 2014	15,81	14,78	13,07	14,15
август 2014	15,07	15,75	15,26	11,85
октябрь 2014	19,50	15,07	19,10	15,00
ноябрь 2014	17,87	14,81	24,79	15,00
декабрь 2015	16,18	11,69	12,48	14,58
март 2016	13,24	11,69	11,84	14,58
июнь 2016	11,51	12,08	13,91	19,09
сентябрь 2016	13,84	12,38	14,42	13,06
декабрь 2016	13,36	н.д.	11,76	н.д.
март 2017	12,87	15,89	16,42	12,68
июнь 2017	12,78	16,40	16,36	13,67
сентябрь 2017	12,69	16,89	16,28	14,68

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
декабрь 2017	12,79	16,80	16,39	14,65
март 2018	12,78	16,95	15,60	14,84
сентябрь 2019	12,19	15,88	15,77	14,00
Медиана	15,07	14,80	14,42	14,65
Среднее	14,85	13,97	14,07	16,87
Срок окупаемости, лет.				
март 2013	5,08	9,41	9,47	н.д.
май 2013	6,25	10,62	13,67	н.д.
июль 2013	6,25	7,78	11,67	3,45
сентябрь 2013	6,25	8,06	9,7	3,45
октябрь 2013	6,32	8,33	14,34	3,69
февраль 2014	6,32	6,64	5,48	
май 2014	6,32	6,77	7,65	7,07
август 2014	6,63	6,35	6,55	8,44
октябрь 2014	5,13	6,63	5,24	6,67
ноябрь 2014	5,6	6,75	4,03	6,67
декабрь 2015	6,18	8,55	8,01	6,86
март 2016	7,56	8,55	8,45	6,86
июнь 2016	8,68	8,28	7,19	5,24
сентябрь 2016	7,22	8,08	6,94	7,65
декабрь 2016	7,49	н.д.	8,5	н.д.
март 2017	7,77	6,29	6,09	7,89
июнь 2017	7,83	6,10	6,11	7,32
сентябрь 2017	7,88	5,92	6,14	6,81
декабрь 2017	7,82	5,95	6,10	6,83
март 2018	7,83	5,90	6,41	6,74
сентябрь 2019	8,21	6,30	6,34	7,14
Медиана	6,63	6,76	6,94	6,83
Среднее	6,89	7,36	7,81	6,40

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>. 2. www.avito.ru 3. www.rosrealty.ru 4. Расчеты оценщика.

В ретроспективный период, предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой (торгово – офисной) недвижимости региона:

- по итогам 3 кв. 2019 г., в целом, наблюдается незначительное снижение цен продажи объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 3 кв. 2019 г., в целом, наблюдается незначительное снижение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

С учетом пришедшей в Россию весной 2020 г мировой пандемии коронавируса COVID-19 провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период наиболее близкий к дате оценки, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке коммерческой недвижимости в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным. Рынок коммерческой недвижимости в г.Ханты-мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу коммерческих объектов, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

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

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен и арендных ставок на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить

представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр
типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
тип объектов недвижимости	встроенные помещения
этаж расположения	цокольный этаж, 1-й этаж
общая площадь	от 50 до 350 кв.м.
техническое состояние здания	хорошее состояние
состояние отделки	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о

продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. Общий объем доступных Оценщику данных составляет 12 предложений по продаже и 14 предложений по аренде помещений, удовлетворяющих указанным в табл.16 правилам отбора

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская
Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Сирина
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, д. 18
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 7	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева
Объект анализа 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, д. 30
Объект анализа 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 66
Объект анализа 10	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42
Объект анализа 11	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, д.26
Объект анализа 12	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 70

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты	ТЗ № 1	98,485	43 617	ТЗ № 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	123,3	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	260	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	228	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	275	хорошее состояние	евроремонт
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	310	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	155	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	259,8	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	350	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	140,2	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	127,1	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	155	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 12	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	100	хорошее состояние	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	7 900 000	64 071
Объект анализа 2	15 000 000	57 692

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 3	15 450 000	67 763
Объект анализа 4	23 000 000	83 636
Объект анализа 5	30 380 000	98 000
Объект анализа 6	15 190 000	98 000
Объект анализа 7	20 000 000	76 982
Объект анализа 8	17 500 000	50 000
Объект анализа 9	10 000 000	71 327
Объект анализа 10	12 700 000	99 921
Объект анализа 11	15 190 000	98 000
Объект анализа 12	9 800 000	98 000
	мин	50 000
	макс	99 921
	среднее	80 283
	медиана	80 309
	стандартное отклонение	18 067

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 50 000 руб./кв. м до 99 921 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках

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

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения об аренде объектов недвижимости (офисных и торговых помещений свободного назначения, расположенных на нижних этажах многоквартирных жилых домов) в соответствии с указанными в табл. 18 условиями локализации. В своих исследованиях рынка аренды недвижимости Оценщик пользовался информацией по аренде офисных и торговых помещений, находящихся в непосредственной близости со зданием, в котором расположены оцениваемые помещения, размещенными в сети Интернет частными лицами (собственниками), а также организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

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

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

На указанных в Приложении 2 к настоящему Отчету ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа при оценке объекта оценки.

Таблица 25.

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв.м./мес. с НДС	Примечание
Объект 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 59	цоколь	121	661	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина	цоколь	103	728	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./ кв. м./мес. с НДС	Примечание
Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 25	1	186	806	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	1	70	1000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 31	1	239,8	1 100	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28	цоколь	100	800	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	1	205,3	1072	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.3	1	105	1350	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.3	1	205,3	1500	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Центральная	1	280,2	1200	Помещение без отделки. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д.71	1	53	1500	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 12	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 58	1	202	1599	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 13	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д.68	1	200	1300	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 14	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 19	1	73,3	1301	Помещение без отделки. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к аренде объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 661 руб./кв. м/мес. до 1 599 руб./кв.м./мес. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

Таблица 26.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

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

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

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

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

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

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

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

где: U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

где: n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

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

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для коммерческих помещений

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				объектов не возможно	фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	представлен в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	102,45	102,45	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	47 602	47 602	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цокольный	цокольный и 1	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 100,0 до 350,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние, без отделки	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	представлены в табл. 9	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь (физическая характеристика);
- состояние отделки (физическая характеристика).

Для трех исследуемых элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 12 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Таким образом, при проведении настоящей оценки использование аппарата корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) признано не целесообразным.

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

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

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

Таблица 28.

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

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

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

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

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень

влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

**Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже
и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 г.**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

Источник: <https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 30.

Таблица 30.**Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.15.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 31.

Таблица 31.**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.**

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта-аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64	
25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	
40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	
60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	
90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	
135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	
200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	
280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	
420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	
630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	
950-1400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	
1400-2100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.41.

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

Таблица 32.

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

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога												
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.42.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
21-23	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,50	0,49	
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	
25-27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	0,58	0,56	
27-29	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60	
29-31	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64	
31-33	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	
33-35	1,47	1,36	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	
35-37	1,54	1,43	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75	
37-39	1,62	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	0,79	
39-41	1,69	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	
41-43	1,77	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	
43-45	1,84	1,70	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	
45-47	1,91	1,77	1,65	1,55	1,46	1,38	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	
47-49	1,99	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	
49-51	2,06	1,91	1,78	1,67	1,57	1,48	1,40	1,34	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.58.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога														
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49
21-23	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64	0,61	0,58	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,55	0,53	0,51
25-27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55
27-29	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59
29-31	1,33	1,23	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63
31-33	1,41	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
33-35	1,49	1,37	1,28	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,70
35-37	1,57	1,45	1,34	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74
37-39	1,64	1,52	1,41	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78
39-41	1,72	1,59	1,48	1,38	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
41-43	1,80	1,66	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,10	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
43-45	1,88	1,74	1,61	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
45-47	1,96	1,81	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	2,03	1,88	1,75	1,63	1,53	1,45	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
49-51	2,11	1,95	1,81	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.59.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	ТЗ №	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокорезными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,63	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокорезными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,72	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.79.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,90	0,89	0,91
Коэффициент изменения арендной ставки				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.139.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

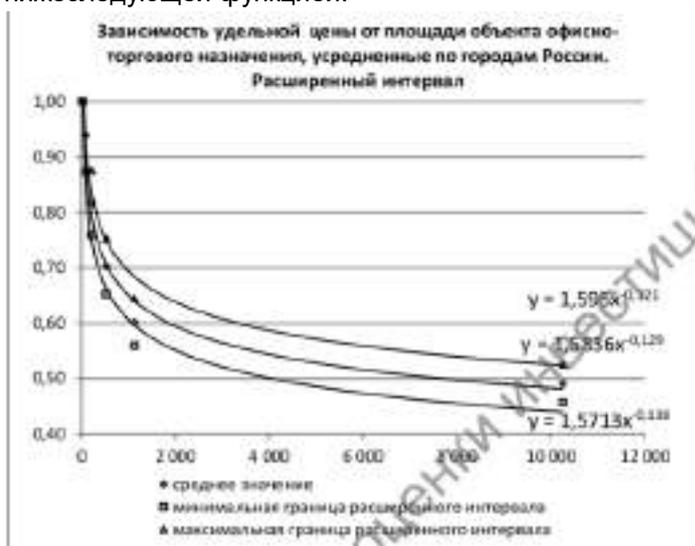
Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,87	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,98	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,06	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,09	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,09	0,98
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,08	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	0,91
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,88	0,83
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,06	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,02	0,98
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,04	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2297-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Площадь объекта недвижимости

Изменения цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается нижеследующей функцией:



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Техническое состояние объекта недвижимости

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

Таблица 38.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,72	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.165.

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 39 - 41.

Таблица 39.

Данные об изменении цен и арендных ставок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		К удельной цене/арендной ставке		
		Среднее	Значение	
		Доверительный интервал		
Отделка «стандарт»	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки, требуется капитальный ремонт	Тип 2	0,72	0,71	0,73
Требуется косметический ремонт	Тип 3	0,82	0,81	0,83
Отделка «эконом»	Тип 4	0,89	0,88	0,90
Отделка "премиум"	Тип 5	1,10	1,09	1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.176.

Таблица 40.

**Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		Требуется капитальный ремонт	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	1,0	0,94	0,80	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,06	1,0	0,85	0,69
	Среднее состояние	1,25	1,18	1,0	0,81
	Отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.175.

Таблица 41.

**Данные об изменении арендных ставок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	1,0	0,92	0,81	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,09	1,0	0,88	0,71
	Среднее состояние	1,24	1,14	1,0	0,80
	Отделка «люкс»	1,54	1,41	1,24	1,0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.175.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены			
Торговые объекты			
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82
Офисные объекты			
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,81	0,80	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,84	0,83	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.96.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,79	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.120.

3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости региона:

- по итогам 3 кв. 2019 г. наблюдается незначительное падение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 3 кв. 2019 г. наблюдается незначительное падение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 14.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

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

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое)

устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 объекта оценки и (или) для специальных целей.

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

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

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

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

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

- других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 сравнительно 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.

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с 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 рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 44.

Таблица 44.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг и т.д.).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета ряда поправок	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод прямой капитализации) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемым объектам. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет методом капитализации. Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода применяется метод капитализации дохода
Метод капитализации по расчетным моделям	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки, используются:

- сравнительный подход, в рамках которого применяются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок);
- доходный подход, в рамках которого применяется метод капитализации дохода.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единиц сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементы сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснования обобщения скорректированных цен аналогов.

[Выбор объектов-аналогов.](#)

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

При выборе объектов-аналогов Оценщик рассматривал наиболее сопоставимые с оцениваемыми помещениями аналоги с отделкой, при этом учитывались рекомендуемое на практике количество аналогов (от 3 до 5) и принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью. Таким образом, из объектов с отделкой были отобраны объекты с наименьшей удельной стоимостью. Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	цоколь	123,3	7 900 000	64 071
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1	260	15 000 000	57 692
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	1	259,8	20 000 000	76 982
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	1	350	17 500 000	50 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	цоколь	140,2	10 000 000	71 327

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - численность населения населенного пункта;
 - средняя заработная плата в населенном пункте;
 - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 46.

Таблица 46.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	представлен в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	98,485	98,485	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	43 617	43 617	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цокольный	цокольный и 1	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 123,3 до 350,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики	представлены в табл. 9	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

возможно

Источники: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 46 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части этажа расположения);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

Описание проведенных корректировок.**Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).**

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Корректирующие коэффициенты на уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным применить среднюю из максимальных значений скидок на торг, учитывая большое количество предложений в районе расположения Объектов оценки:

$(10\% + 11\%) / 2 = 10,5\%$ со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

В общем случае этаж расположения объекта влияет на показатели удельной стоимости объекта недвижимости.

Значение поправки на физические характеристики (в части этажа расположения) определялось на основе зависимости:

$$P = \left(\frac{K_{oc}}{K_{oa}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

K_{oc} - среднее значение коэффициента изменения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от этажа расположения при продаже;

K_{oa} - среднее значение коэффициента изменения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения при продаже.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 48

Таблица 48

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости
(итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации)**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,87	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,98	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,06	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,09	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,09	0,98
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,08	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	0,91

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2297-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Оценщик считает необходимым отметить тот факт, что по документам оцениваемые помещения расположены на цокольном этаже жилого дома, но при этом уровень пола оцениваемых помещений расположен на уровне земли.

В общей терминологии - цокольный этаж является помещением частично заглубленным, а именно заглубленным ниже планировочной отметки земли менее чем наполовину.

В данном случае, по мнению оценщика, указание в документах того, что объекты расположены в цокольном этаже жилого дома, вызвано тем, что участок, на котором расположен жилой дом, имеет перепады высот (см. фото 13, 14). В связи с этим, сторона дома противоположная ул. Шевченко,

начинается с 1 (первого) этажа, а сторона дома, выходящая на ул. Шевченко, начинается с цокольного этажа, который по факту является полноценным этажом.



Фото 13 Общий вид оцениваемых помещений.



Фото 14 Общий вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения

Также следует отметить, что диапазон корректировок для офисных помещений при переходе от 1-го этажа к цокольному включает 1 (от 0,87 о 1,06). Это свидетельствует о том, что на рынке не определено направление влияния фактора расположения помещения на цокольном этаже: часть помещений, расположенных на цокольных этажах, была дешевле по удельной стоимости по сравнению с аналогичными помещениями на 1-х этажах, а в остальных предложения – наоборот.

Поскольку оцениваемые помещения могут быть использованы и как торговые, и как офисные, нельзя утверждать, что помещения цокольного этажа будут дешевле по удельной стоимости, чем помещения 1-го этажа.

Учитывая всё вышесказанное, Оценщик считает нецелесообразным применять корректировку на расположение в здании в рамках данного подхода.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Изменении цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается нижеприведенной функцией, при этом корректировка может быть определена по следующей формуле:

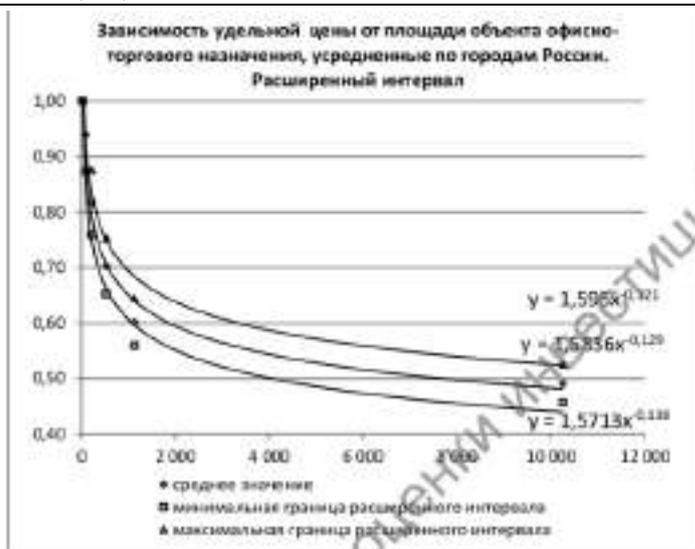
$$П = (Y_{об.оц} / Y_{ан.} - 1) * 100\%,$$

где

$Y_{об.оц}$ – значение функции для оцениваемого помещения;

$Y_{ан.}$ – значение функции для помещения-аналога;

$Y = 1,5836x^{0,129}$, где x – общая площадь, кв.м.



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Отношение значения функции Y для оцениваемого помещения к значению данной функции для аналога, $Y = 1,5836x^{-0,129}$, где x – площадь, кв.м.	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	123,3	1,039	3,9
Объект-аналог 2	91,5	260	1,144	14,4
Объект-аналог 3	91,5	259,8	1,144	14,4
Объект-аналог 4	91,5	350	1,189	18,9
Объект-аналог 5	91,5	140,2	1,057	5,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	123,3	0,979	-2,1
Объект-аналог 2	145,8	260	1,077	7,7
Объект-аналог 3	145,8	259,8	1,077	7,7
Объект-аналог 4	145,8	350	1,120	12,0
Объект-аналог 5	145,8	140,2	0,995	-0,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	123,3	0,993	-0,7
Объект-аналог 2	129,7	260	1,094	9,4
Объект-аналог 3	129,7	259,8	1,094	9,4
Объект-аналог 4	129,7	350	1,137	13,7
Объект-аналог 5	129,7	140,2	1,01	1,0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	123,3	0,976	-2,4
Объект-аналог 2	148,4	260	1,075	7,5
Объект-аналог 3	148,4	259,8	1,075	7,5
Объект-аналог 4	148,4	350	1,117	11,7
Объект-аналог 5	148,4	140,2	0,993	-0,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	123,3	0,993	-0,7
Объект-аналог 2	130,7	260	1,093	9,3
Объект-аналог 3	130,7	259,8	1,093	9,3
Объект-аналог 4	130,7	350	1,135	13,5
Объект-аналог 5	130,7	140,2	1,009	0,9

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Отношение значения функции Y для оцениваемого помещения к значению данной функции для аналога, $Y = 1,5836x^{-0,129}$, где x – площадь, кв. м.	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	123,3	0,966	-3,4
Объект-аналог 2	160,9	260	1,064	6,4
Объект-аналог 3	160,9	259,8	1,064	6,4
Объект-аналог 4	160,9	350	1,105	10,5
Объект-аналог 5	160,9	140,2	0,982	-1,8
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	123,3	0,990	-1,0
Объект-аналог 2	133,8	260	1,089	8,9
Объект-аналог 3	133,8	259,8	1,089	8,9
Объект-аналог 4	133,8	350	1,132	13,2
Объект-аналог 5	133,8	140,2	1,006	0,6

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв. м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв. м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв. м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-10,5	57 344	3,9	59 580
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	14,4	59 069
Объект-аналог 3	259,8	20 000 000	76 982	-10,5	68 899	14,4	78 820
Объект-аналог 4	350	17 500 000	50 000	-10,5	44 750	18,9	53 208
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-10,5	63 838	5,7	67 477
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв. м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-10,5	57 344	-2,1	56 140
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	7,7	55 610
Объект-аналог 3	259,8	20 000 000	76 982	-10,5	68 899	7,7	74 204
Объект-аналог 4	350	17 500 000	50 000	-10,5	44 750	12,0	50 120
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-10,5	63 838	-0,5	63 519
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв. м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-10,5	57 344	-0,7	56 943
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	9,4	56 488
Объект-аналог 3	259,8	20 000 000	76 982	-10,5	68 899	9,4	75 376
Объект-аналог 4	350	17 500 000	50 000	-10,5	44 750	13,7	50 881
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-10,5	63 838	1,0	64 476
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв. м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-10,5	57 344	-2,4	55 968
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	7,5	55 507
Объект-аналог 3	259,8	20 000 000	76 982	-10,5	68 899	7,5	74 066
Объект-аналог 4	350	17 500 000	50 000	-10,5	44 750	11,7	49 986
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-10,5	63 838	-0,7	63 391
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв. м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-10,5	57 344	-0,7	56 943
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	9,3	56 436
Объект-аналог 3	259,8	20 000 000	76 982	-10,5	68 899	9,3	75 307
Объект-аналог 4	350	17 500 000	50 000	-10,5	44 750	13,5	50 791
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-10,5	63 838	0,9	64 413

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-10,5	57 344	-3,4	55 394
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	6,4	54 939
Объект-аналог 3	259,8	20 000 000	76 982	-10,5	68 899	6,4	73 309
Объект-аналог 4	350	17 500 000	50 000	-10,5	44 750	10,5	49 449
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-10,5	63 838	-1,8	62 689
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-10,5	57 344	-1,0	56 771
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	8,9	56 229
Объект-аналог 3	259,8	20 000 000	76 982	-10,5	68 899	8,9	75 031
Объект-аналог 4	350	17 500 000	50 000	-10,5	44 750	13,2	50 657
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-10,5	63 838	0,6	64 221

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Весы каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Суммарное отклонение, руб./кв. м	Весы, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	59 580	4 491		17,40	
Объект-аналог 2	57 692	59 069	1 377		22,67	
Объект-аналог 3	76 982	78 820	1 838	14 764	21,89	64 000
Объект-аналог 4	50 000	53 208	3 208		19,57	
Объект-аналог 5	71 327	67 477	3 850		18,47	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	56 140	7 931		15,43	
Объект-аналог 2	57 692	55 610	2 082	20 719	22,49	60 000
Объект-аналог 3	76 982	74 204	2 778		21,65	

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Суммарное отклонение, руб./кв. м	Вес, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
Объект-аналог 4	50 000	50 120	120		24,86	
Объект-аналог 5	71 327	63 519	7 808		15,58	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	56 943	7 128		14,92	
Объект-аналог 2	57 692	56 488	1 204		23,30	
Объект-аналог 3	76 982	75 376	1 606	17 670	22,73	61 000
Объект-аналог 4	50 000	50 881	881		23,75	
Объект-аналог 5	71 327	64 476	6 851		15,31	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	55 968	8 103		15,42	
Объект-аналог 2	57 692	55 507	2 185		22,42	
Объект-аналог 3	76 982	74 066	2 916	21 154	21,55	59 000
Объект-аналог 4	50 000	49 986	14		24,98	
Объект-аналог 5	71 327	63 391	7 936		15,62	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	56 943	7 128		14,97	
Объект-аналог 2	57 692	56 436	1 256		23,23	
Объект-аналог 3	76 982	75 307	1 675	17 764	22,64	61 000
Объект-аналог 4	50 000	50 791	791		23,89	
Объект-аналог 5	71 327	64 413	6 914		15,27	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	55 394	8 677		16,07	
Объект-аналог 2	57 692	54 939	2 753		22,17	
Объект-аналог 3	76 982	73 309	3 673	24 292	21,22	59 000
Объект-аналог 4	50 000	49 449	551		24,43	
Объект-аналог 5	71 327	62 689	8 638		16,11	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	56 771	7 300		15,12	
Объект-аналог 2	57 692	56 229	1 463		23,02	
Объект-аналог 3	76 982	75 031	1 951	18 477	22,36	60 000
Объект-аналог 4	50 000	50 657	657		24,11	
Объект-аналог 5	71 327	64 221	7 106		15,39	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

Стоимость оцениваемых объектов, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода без учёта обременений в виде арендных договоров

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного (рыночного) подхода с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	64 000	5 856 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	60 000	8 748 000

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного (рыночного) подхода с НДС, руб.
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	61 000	7 911 700
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	59 000	8 755 600
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	61 000	7 972 700
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	59 000	9 493 100
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	60 000	8 028 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – 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.

Описание подхода.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает⁶:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершённого строительства.

Основные проблемы данного метода.

1. Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершённого строительства, т.е. в ближайшем будущем не предполагается возможный выход на уровень стабильных доходов.

⁶ Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и ..., 2003.

2. В российских условиях основной проблемой, с которой сталкиваются оценщики, по-прежнему остаётся «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего недостаток информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате этого расчёт ЧОД и ставки капитализации усложняется.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделирую характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный комплекс или объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

В настоящем Отчете при использовании доходного подхода было принято решение использовать метод капитализации дохода, т.к. Оценщик считает, что денежные потоки в ближайшем будущем будут стабильны.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

- определение потенциального валового дохода;
- определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) зданий (помещений) и потерь при сборе арендной платы;
- определение действительного валового дохода;
- определение эксплуатационных расходов;
- определение чистого операционного дохода от объекта;
- расчет коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости объекта.

6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – это максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости, при 100-% загрузке площадей.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = Аст * S,$$

где

Аст – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – арендопригодная площадь объекта недвижимости.

Изучив типовые условия сдачи в аренду объектов, аналогичных оцениваемым, Оценщик пришел к выводу о том, что оцениваемые объекты целесообразно сдавать (могут сдаваться) в аренду полностью. Таким образом, в дальнейших расчетах используются значения арендопригодной площади объекта, которая равна общей площади объекта.

Расчет потенциального валового дохода.

Расчет потенциального валового дохода осуществлялся на основе анализа рыночных ставок арендной платы по аналогичным объектам на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.

В результате анализа на основании баз данных Internet (www.cian.ru, avito.ru/ и др.) были выбраны наиболее сопоставимые объекты, сдававшиеся на условиях прямой аренды. В соответствии с текущим использованием и функциональным назначением подлежащего оценке объекта недвижимости была рассчитана средняя ставка арендной платы по соответствующему сегменту рынка недвижимости. В процессе расчётов были применены следующие корректировки:

Результаты анализа фактических данных об арендных ставках представлены в табл.25 данного Отчёта.

В качестве объектов-аналогов отбирались помещения, расположенные в цокольной части и на 1-м этаже по площади, максимально приближенные к оцениваемым объектам.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов							
Объект-аналог	Объект анализа	Характеристика объекта					Примечание
		Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с НДС	
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 59	цоколь	121	661	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	цоколь	103	728	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 25	1	186	806	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	1	70	1000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28	цоколь	100	800	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Внесение корректировок

Дополнительно необходимо отметить следующее:

1. Доступ к объектам не ограничен.
2. Техническое состояние зданий хорошее.
3. Объекты с отделкой.

Анализ данных о выбранных объектах-аналогах показывает, что к арендной плате объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части этажа расположения);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Корректирующие коэффициенты на уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным применить среднюю из максимальных значений скидок на торг, учитывая большое количество предложений в районе расположения Объектов оценки:

$(8\% + 11\%) / 2 = 9,5\%$ со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

В общем случае этаж расположения объекта влияет на изменения арендной ставки объекта недвижимости.

Значение поправки на физические характеристики (в части этажа расположения) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{оц}}{K_{оа}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

$K_{оц}$ - среднее значение коэффициента изменения арендной ставки оцениваемого объекта в зависимости от этажа расположения при аренде;

$K_{оа}$ - среднее значение коэффициента изменения арендной ставки объекта-аналога в зависимости от этажа расположения при аренде.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,88	0,83
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,06	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,02	0,98
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,04	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2297-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Оценщик считает необходимым отметить тот факт, что по документам оцениваемые помещения расположены на цокольном этаже жилого дома, но при этом уровень пола оцениваемых помещений расположен на уровне земли.

В общей терминологии - цокольный этаж является помещением частично заглубленным, а именно заглубленным ниже планировочной отметки земли менее чем наполовину.

В данном случае, по мнению оценщика, указание в документах того, что объекты расположены в цокольном этаже жилого дома, вызвано тем, что участок, на котором расположен жилой дом, имеет перепады высот (см. фото 15, 16). В связи с этим, сторона дома противоположная ул. Шевченко, начинается с 1 (первого) этажа, а сторона дома, выходящая на ул. Шевченко, начинается с цокольного этажа, который по факту является полноценным этажом.



Фото 15 Общий вид оцениваемых помещений.



Фото 16 Общий вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения

Исходя из вышесказанного, оценщик принял решение рассмотреть минимальное значение корректировок, представленных в табл. 55, при этом рассматривались как значения для офисных, так и значения для торговых объектов. Минимальное значение отмечается по офисным помещениям (-5%, что соответствует коэффициенту 0,95, т.е. удельная стоимость помещений, расположенных на цокольном этаже, принята в среднем на 5% меньше удельной стоимости помещений, расположенных на 1-х этажах).

Поскольку статус оцениваемых помещений не определен (по документам – цокольные помещения, по расположению – уровень 1-го этажа), Оценщик считает целесообразным определить среднее значение между значением корректировки для цокольных помещений, которой соответствует коэффициент 0,95, и отсутствием корректировки, чему соответствует коэффициент 1. Среднее между коэффициентами следует определять по формуле средней геометрической:

$$(0,95 * 1)^{1/2} = 0,975.$$

Данный коэффициент использовался следующим образом для определения корректировок:

- для аналогов, расположенных на 1-м этаже: $(0,975 - 1) * 100\% = -2,5\%$;
- для аналогов, расположенных на цокольном этаже: $(0,975 / 0,95 - 1) * 100\% = +2,6\%$.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
для всех оцениваемых помещений			
Объект-аналог № 1	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	2,6
Объект-аналог № 2	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	2,6
Объект-аналог № 3	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	-2,5
Объект-аналог № 4	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	-2,5
Объект-аналог № 5	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	2,6

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Изменении цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается нижеприведенной функцией, при этом корректировка может быть определена по следующей формуле:

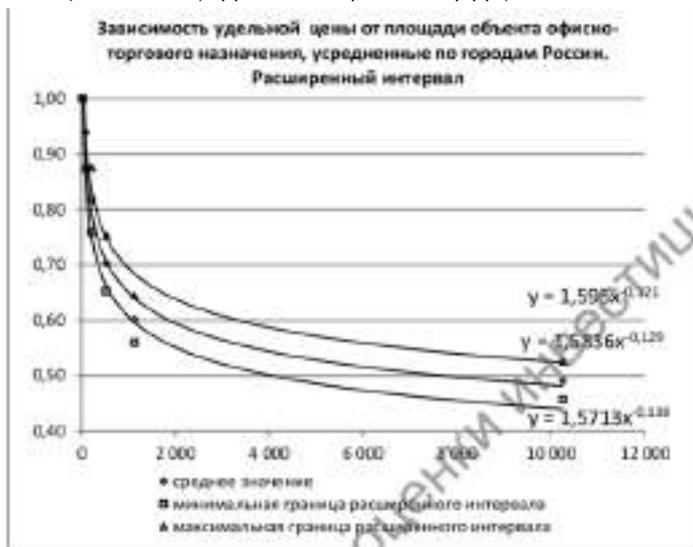
$$П = (Y_{об.оц.} / Y_{ан.} - 1) * 100\%,$$

где

$Y_{об.оц.}$ – значение функции для оцениваемого помещения;

$Y_{ан.}$ – значение функции для помещения-аналога;

$Y = 1,5836x^{0,129}$, где x – общая площадь, кв.м.



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	121	1,037	3,7
Объект-аналог 2	91,5	103	1,015	1,5
Объект-аналог 3	91,5	186	1,096	9,6
Объект-аналог 4	91,5	70	0,966	-3,4
Объект-аналог 5	91,5	100	1,012	1,2
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	121	0,976	-2,4
Объект-аналог 2	145,8	103	0,956	-4,4
Объект-аналог 3	145,8	186	1,032	3,2
Объект-аналог 4	145,8	70	0,91	-9,0
Объект-аналог 5	145,8	100	0,953	-4,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	121	0,991	-0,9
Объект-аналог 2	129,7	103	0,971	-2,9
Объект-аналог 3	129,7	186	1,048	4,8
Объект-аналог 4	129,7	70	0,924	-7,6
Объект-аналог 5	129,7	100	0,967	-3,3
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка, %
Объект-аналог 1	148,4	121	0,974	-2,6
Объект-аналог 2	148,4	103	0,954	-4,6
Объект-аналог 3	148,4	186	1,03	3,0
Объект-аналог 4	148,4	70	0,908	-9,2
Объект-аналог 5	148,4	100	0,95	-5,0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	121	0,99	-1,0
Объект-аналог 2	130,7	103	0,97	-3,0
Объект-аналог 3	130,7	186	1,047	4,7
Объект-аналог 4	130,7	70	0,923	-7,7
Объект-аналог 5	130,7	100	0,966	-3,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	121	0,964	-3,6
Объект-аналог 2	160,9	103	0,944	-5,6
Объект-аналог 3	160,9	186	1,019	1,9
Объект-аналог 4	160,9	70	0,898	-10,2
Объект-аналог 5	160,9	100	0,94	-6,0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	121	0,987	-1,3
Объект-аналог 2	133,8	103	0,967	-3,3
Объект-аналог 3	133,8	186	1,043	4,3
Объект-аналог 4	133,8	70	0,92	-8,0
Объект-аналог 5	133,8	100	0,963	-3,7

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Запрашиваемая арендная ставка, руб./мес.	Удельная ставка, руб./кв.м/мес.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.	Поправка на этаж расположения, %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-9,5	598	2,6	614	3,7	637
Объект-аналог 2	103	75 000	728	-9,5	659	2,6	676	1,5	686
Объект-аналог 3	186	150 000	806	-9,5	729	-2,5	711	9,6	779
Объект-аналог 4	70	70 000	1 000	-9,5	905	-2,5	882	-3,4	852
Объект-аналог 5	100	80 000	800	-9,5	724	2,6	743	1,2	752
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-9,5	598	2,6	614	-2,4	599
Объект-аналог 2	103	75 000	728	-9,5	659	2,6	676	-4,4	646
Объект-аналог 3	186	150 000	806	-9,5	729	-2,5	711	3,2	734
Объект-аналог 4	70	70 000	1 000	-9,5	905	-2,5	882	-9	803
Объект-аналог 5	100	80 000	800	-9,5	724	2,6	743	-4,7	708
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-9,5	598	2,6	614	-0,9	608
Объект-аналог 2	103	75 000	728	-9,5	659	2,6	676	-2,9	656
Объект-аналог 3	186	150 000	806	-9,5	729	-2,5	711	4,8	745
Объект-аналог 4	70	70 000	1 000	-9,5	905	-2,5	882	-7,6	815
Объект-аналог 5	100	80 000	800	-9,5	724	2,6	743	-3,3	718

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Запрашиваемая арендная ставка, руб./мес.	Удельная ставка, руб./кв.м/мес.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.	Поправка на этаж расположения, %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-9,5	598	2,6	614	-2,6	598
Объект-аналог 2	103	75 000	728	-9,5	659	2,6	676	-4,6	645
Объект-аналог 3	186	150 000	806	-9,5	729	-2,5	711	3	732
Объект-аналог 4	70	70 000	1 000	-9,5	905	-2,5	882	-9,2	801
Объект-аналог 5	100	80 000	800	-9,5	724	2,6	743	-5	706
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-9,5	598	2,6	614	-1	608
Объект-аналог 2	103	75 000	728	-9,5	659	2,6	676	-3	656
Объект-аналог 3	186	150 000	806	-9,5	729	-2,5	711	4,7	744
Объект-аналог 4	70	70 000	1 000	-9,5	905	-2,5	882	-7,7	814
Объект-аналог 5	100	80 000	800	-9,5	724	2,6	743	-3,4	718
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-9,5	598	2,6	614	-3,6	592
Объект-аналог 2	103	75 000	728	-9,5	659	2,6	676	-5,6	638
Объект-аналог 3	186	150 000	806	-9,5	729	-2,5	711	1,9	725
Объект-аналог 4	70	70 000	1 000	-9,5	905	-2,5	882	-10,2	792
Объект-аналог 5	100	80 000	800	-9,5	724	2,6	743	-6	698
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-9,5	598	2,6	614	-1,3	606
Объект-аналог 2	103	75 000	728	-9,5	659	2,6	676	-3,3	654
Объект-аналог 3	186	150 000	806	-9,5	729	-2,5	711	4,3	742
Объект-аналог 4	70	70 000	1 000	-9,5	905	-2,5	882	-8	811
Объект-аналог 5	100	80 000	800	-9,5	724	2,6	743	-3,7	716

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости арендной ставки объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Удельная арендная ставка руб./кв. м./мес.	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв. м./мес.	Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м./мес.	Суммарное отклонение, руб./кв. м./мес.	Вес, %	Средневзвешенная удельная ставка, с учетом округлений руб./кв. м./мес.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв. м.						
Объект-аналог 1	661	637	24		22,92	
Объект-аналог 2	728	686	42		21,37	
Объект-аналог 3	806	779	27	289	22,66	730
Объект-аналог 4	1 000	852	148		12,20	
Объект-аналог 5	800	752	48		20,85	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв. м.						
Объект-аналог 1	661	599	62		21,93	
Объект-аналог 2	728	646	82		20,94	
Объект-аналог 3	806	734	72	505	21,44	690
Объект-аналог 4	1 000	803	197		15,25	
Объект-аналог 5	800	708	92		20,45	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 1 29,7 кв. м.						
Объект-аналог 1	661	608	53		22,08	
Объект-аналог 2	728	656	72		21,03	
Объект-аналог 3	806	745	61	453	21,63	700
Объект-аналог 4	1 000	815	185		14,79	
Объект-аналог 5	800	718	82		20,47	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв. м.						
Объект-аналог 1	661	598	63		21,93	
Объект-аналог 2	728	645	83		20,96	
Объект-аналог 3	806	732	74	513	21,39	690
Объект-аналог 4	1 000	801	199		15,30	
Объект-аналог 5	800	706	94		20,42	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв. м.						
Объект-аналог 1	661	608	53		22,09	
Объект-аналог 2	728	656	72		21,04	
Объект-аналог 3	806	744	62	455	21,59	700
Объект-аналог 4	1 000	814	186		14,78	
Объект-аналог 5	800	718	82		20,49	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв. м.						
Объект-аналог 1	661	592	69		21,86	
Объект-аналог 2	728	638	90		20,91	
Объект-аналог 3	806	725	81	550	21,32	680
Объект-аналог 4	1 000	792	208		15,55	
Объект-аналог 5	800	698	102		20,36	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв. м.						
Объект-аналог 1	661	606	55		22,05	
Объект-аналог 2	728	654	74		21,03	
Объект-аналог 3	806	742	64	466	21,57	700
Объект-аналог 4	1 000	811	189		14,86	
Объект-аналог 5	800	716	84		20,49	

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Определение действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей. Часть площадей будет постоянно пустовать по причине постепенной смены арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов).

Таким образом, фактический годовой доход от использования помещения будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загрузке данного вида объектов в рассматриваемом районе и выражается в % от потенциального валового дохода.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020 г., недогрузка составляет от 12,3 до 14% от потенциального валового дохода для офисных объектов класса С. Данные представлены в таблице 60.

Таблица 60.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов офисно-торгового назначения

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.31.

В расчётах использовано минимальное значение недозагрузки на уровне 12,3%, учитывая расположение в центральной части города.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как в настоящее время в большинстве случаев арендная плата за нежилое здание (помещения в здании) производится ежеквартально с оплатой не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала (не позднее 5-го числа каждого месяца при ежемесячной оплате), то есть оплата вносится заранее. Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_0) = 1 - коэффициент недосбора платежей = 1,0.

Определение операционных расходов.

Операционные расходы делятся на постоянные, которые не зависят от уровня дохода, переменные, которые от него зависят, и резерв на замещение.

К постоянным расходам относятся платежи за земельный участок, страхование и налог на имущество.

К переменным расходам относятся расходы на эксплуатацию и расходы на управление объектом.

По данным аналитического портала statirelt.ru, операционные расходы составляют в среднем 32% для торговых помещений и 30% для офисных помещений от действительного валового дохода (табл. 61).

Таблица 61.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов офисно-торгового назначения

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Торговые помещения	32%	23%	43%
Офисные помещения	30%	19%	44%

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2303-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2020-goda>

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее значение между указанными сегментами: $(32\% + 30\%) / 2 = 31\%$.

Определение резерва на замещение.

Использованная выше величина расходов, по данным описания вышеуказанного показателя, включает также резерв на замещение, при этом коммунальные платежи не входят в состав данной величины, поэтому арендная ставка для Объекта оценки рассчитывались без учёта коммунальных платежей (на условиях отдельной оплаты коммунальных расходов).

← <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-cybi-kommercheskoj-nedvizhimosti/2303-...>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недогрузки помещений).

Включают расходы:

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

Источник: 1. <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2303-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2020-goda>

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход представляет собой чистую прибыль, которую может генерировать объект оценки. Он определяется вычитанием операционных расходов и резерва на замещение из величины действительного валового дохода.

Определение коэффициента капитализации.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020 г., ставки капитализации находятся в следующих диапазонах (табл.62):

Таблица 62.

Значения ожидаемой текущей доходности

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.60.

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее из минимальных значений по указанным сегментам: $(9,4\% + 10,2\%) / 2 = 9,8\%$. Рассматривалось минимальное значение ставки капитализации ввиду расположения оцениваемых помещений в центральной части города, что является фактором, повышающим стоимость (чем ниже ставка капитализации, тем выше стоимость объекта).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом.

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_0$$

Сводный расчёт рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в табл.63.

Таблица 63.

**Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений
без учёта обременений в виде арендных договоров**

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./мес.	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./год	Удельная арендная ставка без учёта НДС, руб./кв. м./год	ПВД, руб./год без учёта НДС	Потери от недогрузки, %	ДВД руб./год без учёта НДС
86:12:0101071:121	91,5	730	8 760	7 300	667 950	12,3	585 792
86:12:0101071:85	145,8	690	8 280	6 900	1 006 020	12,3	882 280
86:12:0101071:56	129,7	700	8 400	7 000	907 900	12,3	796 228
86:12:0101071:132	148,4	690	8 280	6 900	1 023 960	12,3	898 013
86:12:0101071:51	130,7	700	8 400	7 000	914 900	12,3	802 367
86:12:0101071:148	160,9	680	8 160	6 800	1 094 120	12,3	959 543
86:12:0101071:75	133,8	700	8 400	7 000	936 600	12,3	821 398

Таблица 63 (продолжение).

**Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений
без учёта обременений в виде арендных договоров**

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Операционные расходы, % от ДВД	ЧОД, руб./год без учёта НДС	Кэф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений	Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений
86:12:0101071:121	91,5	31	404 196	9,8	4 124 000	4 948 800
86:12:0101071:85	145,8	31	608 773	9,8	6 212 000	7 454 400
86:12:0101071:56	129,7	31	549 397	9,8	5 606 000	6 727 200
86:12:0101071:132	148,4	31	619 629	9,8	6 323 000	7 587 600
86:12:0101071:51	130,7	31	553 633	9,8	5 649 000	6 778 800
86:12:0101071:148	160,9	31	662 085	9,8	6 756 000	8 107 200
86:12:0101071:75	133,8	31	566 765	9,8	5 783 000	6 939 600

Источник: 1. Расчет оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки и учёт обременений в виде договоров аренды

В результате применения различных подходов к оценке стоимости оцениваемых объектов, получены значения, представленные в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчетов стоимости, руб. без учёта обременений в виде договоров аренды

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	не использовался	5 856 000	4 948 800
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	8 748 000	7 454 400
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	7 911 700	6 727 200
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	8 755 600	7 587 600
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	7 972 700	6 778 800
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	9 493 100	8 107 200
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	8 028 000	6 939 600

Источник: 1. Расчеты оценщика.

В соответствии с требованиями п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком

диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно заданию на оценку, результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости, поэтому оценщик опирался на сложившуюся практику: расхождение между результатами, полученными в рамках различных подходов, не должно превышать 30%. Разница между подходами определяется по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение} - 1] * 100\%$.

Разница между полученными результатами не превышает 30% (табл.65), поэтому можно говорить о несущественности расхождения между полученными результатами.

Таблица 65.

Различие между результатами, полученными в рамках применённых подходов

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Разница между подходами, %
1	86:12:0101071:121	1002	5 856 000	4 948 800	15
2	86:12:0101071:85	1003	8 748 000	7 454 400	15
3	86:12:0101071:56	1004	7 911 700	6 727 200	15
4	86:12:0101071:132	1005	8 755 600	7 587 600	13
5	86:12:0101071:51	1006	7 972 700	6 778 800	15
6	86:12:0101071:148	1007	9 493 100	8 107 200	15
7	86:12:0101071:75	1008	8 028 000	6 939 600	14

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

$$C_p = C_{з.п.} * Q_1 + C_{с.п.} * Q_2 + C_{д.п.} * Q_3,$$

где **С з.п.**, **С с.п.**, **С д.п.** – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту. В данной оценке не использовался.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке оценщики ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Учитывая особенности каждого подхода, Оценщик присвоил сравнительному вес 0,55, т.к. он более точно отражает рыночную стоимость, а доходному подходу – остаточный вес 0,45.

Результаты расчета согласованной стоимости объекта (объектов) оценки с учетом округлений, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета согласованной стоимости оцениваемого объекта, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный, (рыночный) с НДС, руб.	Вес	Доходный, с НДС, руб.	Вес	Согласованная стоимость, с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	5 856 000	0,55	4 948 800	0,45	5 448 000
2	86:12:0101071:85	1003	8 748 000	0,55	7 454 400	0,45	8 166 000
3	86:12:0101071:56	1004	7 911 700	0,55	6 727 200	0,45	7 379 000
4	86:12:0101071:132	1005	8 755 600	0,55	7 587 600	0,45	8 230 000
5	86:12:0101071:51	1006	7 972 700	0,55	6 778 800	0,45	7 435 000
6	86:12:0101071:148	1007	9 493 100	0,55	8 107 200	0,45	8 869 000
7	86:12:0101071:75	1008	8 028 000	0,55	6 939 600	0,45	7 538 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Учёт обременений в виде арендных договоров.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды, используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендная площадь, кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Арендная плата, руб./ кв.м./год. без учёта НДС	Примечание	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	8500	с даты подписания акта по 30.09.2019 г. ставка 67 405 руб./мес. включая НДС 20%, с 01.10.2019 г. ставка 77 775 руб./мес. включая НДС 20%	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф.письму	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200208 от 18.02.2020 г.	ООО «Вайлд-берриз»	1003	145,8	140 700,00	9650	с даты подписания акта по 20.02.2020 г. ставка 58 220 руб./мес. включая НДС 20%, с 01.03.2020 г. ставка 140 700 руб./мес. включая НДС 20%	бессрочный	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	190905/05-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Косинцев Н.В.	1005	148,4	103 880,00	7000	с даты подписания акта по 30.09.2019 г. ставка 64 307 руб./мес. включая НДС 20%, с 01.10.2019 г. ставка 103 880 руб./мес. включая НДС 20%	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф.письму	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	030519-ХМ-А от 03.05.2019	ООО "Винный клуб"	1006	130,7	111 095,00	8500	10%, начиная со 2-го года	03.05.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	231216-ХМ-А от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018	ООО "Винный клуб"	1007	160,9	139 083,05	8644	с 23.12.2018 г. арендная ставка 115 902,54 руб./мес. без учёта НДС, индексация на 10% ежегодно с 23.12.2020 г.	22.12.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
6	190905/08-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Рудобаба А.А.	1008	133,8	93 600,00	6996	с даты подписания акта по 30.09.2019 г. ставка 81 120 руб./мес. включая НДС 20%, с 01.10.2019 г. ставка 93 600 руб./мес. включая НДС 20%	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф.письму	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Источник: 1. Данные Заказчика. .

Учёт обременения производится исходя из разницы между существующей и рыночной арендной ставкой до конца действия договора аренды (делается допущение, что по истечению срока аренды договор аренды может быть пересмотрен с установлением ставки аренды на уровне рыночной). Разница между ставками приводит к получению большего или меньшего по сравнению с рынком доходом. Разница в доходе, обусловленная наличием обременения в виде договора аренды,

дисконтируется к дате оценки.

Следует отметить, что наличие договора по помещению №1003 не рассматривалось в качестве обременения ввиду того, что договор не имеет определённого срока (бессрочный), при этом, в соответствии с условиями договора, любая из сторон вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в течение 30 дней. Соответственно, наличие указано в договоре ставки в размере 9 650 руб./кв.м./год без учёта НДС (что больше рыночной ставки аренды, определённой в разделе 6.2 данного Отчёта, - 6 900 руб./кв.м./год без НДС) не может являться гарантией того, что арендатор продолжит арендовать данное помещение, соответственно, наличие договора аренды не является фактором, повышающим стоимость помещения.

Дисконтирование производится по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i}$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

Ставка дисконтирования может быть определена исходя из значения коэффициента капитализации и ожидаемого темпа роста недвижимости⁷.

Коэффициент капитализации определён в разделе 6.2 данного Отчёта на уровне 9,8%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020 г., ожидаемый темп роста стоимости / арендных ставок находится в следующих диапазонах (табл. 68).

Таблица 68.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисные объекты	2,0%	1,4%	2,6%
2. Торговые объекты	2,7%	1,9%	3,4%
3. Объекты свободного назначения	2,4%	1,8%	2,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисные объекты	2,1%	1,5%	2,7%
2. Торговые объекты	2,9%	2,2%	3,6%
3. Объекты свободного назначения	2,5%	1,9%	3,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.103.

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее из значений показателя по указанным сегментам: $(2,0\% + 2,7\%) / 2 = 2,35\%$.

Таким образом, ставка дисконтирования составит $9,80\% + 2,35\% = 12,15\%$.

Ожидаемый рост арендных ставок в соответствии с вышеприведенным источником составляет в среднем по офисному и торговому сегментам $(2,1\% + 2,9\%) / 2 = 2,5\%$ ежегодно. Данное значение учтено в расчётах далее для рыночной ставки аренды. Результаты расчёта рыночной стоимости обременения в виде договор аренды представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.

	Дата оценки -	
	01.01.2021 - 31.12.2020	30.06.2021
Длительность периода, лет	0,04	0,50
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	91,50	91,50
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	
Величина рыночной удельной арендной ставки,	7 300	7 483

⁷ Ставка капитализации ≈ ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости (Источник: С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, с.202-204)

руб./кв.м./год без учёта НДС

Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 500	8 500
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	1 200	1 017
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	4 392	46 528
Ставка дисконтирования, %	12,15	12,15
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,54
Коэффициент дисконтирования	0,9954	0,9400
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	4 372	43 736
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	48 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	57 600	

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.

	Дата оценки -	
	01.01.2021 - 31.12.2020	30.06.2021
Длительность периода, лет	0,04	0,50
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	148,40	148,40
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 900	7 073
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 000	7 000
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	100	-73
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	594	-5 417
Ставка дисконтирования, %	12,15	12,15
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,54
Коэффициент дисконтирования	0,9954	0,9400
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	591	-5 092
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-5 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-6 000	

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.

	Дата оценки -				
	31.12.2020	2021 г.	2022 г.	2023 г.	01.01.2024-03.05.2024
Длительность периода, лет	0,04	1,00	1,00	1,00	0,34
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	130,70	130,70	130,70	130,70	130,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025	1,025	1,025	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 000	7 175	7 354	7 538	7 726
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 350	10 285	11 314	12 445	13 690
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	2 350	3 110	3 960	4 907	5 964
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	12 286	406 477	517 572	641 345	265 028
Ставка дисконтирования, %	12,15	12,15	12,15	12,15	12,15
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	1,04	2,04	3,04	3,38
Коэффициент дисконтирования	0,9954	0,8876	0,7914	0,7057	0,6787
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	12 229	360 789	409 606	452 597	179 875
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	1 415 100				
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	1 698 100				
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	2 037 720				

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.

	Дата оценки -			
	18.12.2020 – 30.06.2021 г.	2021 г.	2022 г.	01.01.2023-22.12.2023
Длительность периода, лет	0,04	1,00	1,00	0,98
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	160,90	160,90	160,90	160,90
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025	1,025	

Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 800	6 970	7 144	7 323
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 644	9 508	10 459	11 505
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	1 844	2 538	3 315	4 182
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	11 868	408 364	533 384	659 426
Ставка дисконтирования, %	12,15	12,15	12,15	12,15
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	1,04	2,04	3,02
Коэффициент дисконтирования	0,9954	0,8876	0,7914	0,7073
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	11 813	362 464	422 120	466 412
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	1 262 800			
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	1 515 400			
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	1 818 480			

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.

	Дата оценки - 01.01.2021 -	
	31.12.2020	30.06.2021
Длительность периода, лет	0,04	0,50
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	148,40	148,40
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 900	7 073
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 000	7 000
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	100	-73
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	594	-5 417
Ставка дисконтирования, %	12,15	12,15
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,54
Коэффициент дисконтирования	0,9954	0,9400
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	591	-5 092
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-5 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-6 000	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты учёта наличия обременения в виде договор аренды представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Согласованная стоимость с учётом НДС, руб.	Стоимость обременения с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	5 448 000	57 600	5 505 600	4 588 000
2	86:12:0101071:85	1003	8 166 000	0	8 166 000	6 805 000
3	86:12:0101071:56	1004	7 379 000	0	7 379 000	6 149 167
4	86:12:0101071:132	1005	8 230 000	-6 000	8 224 000	6 853 333
5	86:12:0101071:51	1006	7 435 000	2 037 720	9 472 720	7 893 933
6	86:12:0101071:148	1007	8 869 000	1 818 480	10 687 480	8 906 233
7	86:12:0101071:75	1008	7 538 000	-13 560	7 524 440	6 270 367
Итого					56 959 240	47 466 033

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

56 959 240

(Пятьдесят шесть миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч двести сорок) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 505 600
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 166 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 379 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 224 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	9 472 720
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 687 480
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 524 440

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

47 466 033

(Сорок семь миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч тридцать три) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 588 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	6 805 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 149 167
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	6 853 333
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 893 933
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 906 233
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 270 367

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

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
4. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
5. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год
6. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

1. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/230438365/>

The image shows two screenshots of a real estate listing page for an office space. The top screenshot shows the main listing with a large photo of the office interior. The bottom screenshot shows a detailed description of the property and a table of key metrics.

Office, 123.3 m²
 Хиты-Маскиной АО Хиты-Маскиной, Новосибирская ул., 16 этаж

7 900 000 Р
 64333.8 м²

7900
ЭТАЖИ Хиты-Маскиной
 На этаже: 2940 м²
 Этаж: 16/16 этажей

+7 932 438-45-09
 Поддержка, аренда, продажа недвижимости
 120000. В рабочее время по телефону

Иван Давид, Агентство
 Поддержка

123,3 м²
 Площадь

-1 из 5
 Этаж

Свободно
 Помещение

7 900 000 Р
 64333.8 м²

7900
ЭТАЖИ Хиты-Маскиной
 На этаже: 2940 м²
 Этаж: 16/16 этажей

+7 932 438-45-09
 Поддержка, аренда, продажа недвижимости
 120000. В рабочее время по телефону

Иван Давид, Агентство
 Поддержка

Уникальное предложение
 Промышленные объекты в центре города. Большой этаж с окнами, два выхода во двор и лифт. Индивидуальное
 Двухэтажное складское помещение (высота потолка - 6 метров)
 Доступен любой периметр парковки (включая и легковые авто). Центр в пешей доступности, рядом с жилыми зданиями, парковками, доступными парковками, школами, детскими садами.
 В пешей доступности от метро, 2 км от центра, рядом с парками и озеленением, рядом с жилыми зданиями.
 Возможна аренда в долгосрочный срок, что позволяет рассмотреть возможность приобретения, что даст возможность арендатору и владельцу, использовать помещение в качестве склада, но также и для других целей.
 Объект находится в центре города.

Тип

Наиболее полная информация находится у владельца объекта.
+7 932 438 45 09
 Поддержка, аренда, продажа недвижимости

Уникальное предложение
 Промышленные объекты в центре города. Большой этаж с окнами, два выхода во двор и лифт. Индивидуальное
 Двухэтажное складское помещение (высота потолка - 6 метров)
 Доступен любой периметр парковки (включая и легковые авто). Центр в пешей доступности, рядом с жилыми зданиями, парковками, доступными парковками, школами, детскими садами.
 В пешей доступности от метро, 2 км от центра, рядом с парками и озеленением, рядом с жилыми зданиями.
 Возможна аренда в долгосрочный срок, что позволяет рассмотреть возможность приобретения, что даст возможность арендатору и владельцу, использовать помещение в качестве склада, но также и для других целей.
 Объект находится в центре города.

Тип

Наиболее полная информация находится у владельца объекта.
+7 932 438 45 09
 Поддержка, аренда, продажа недвижимости

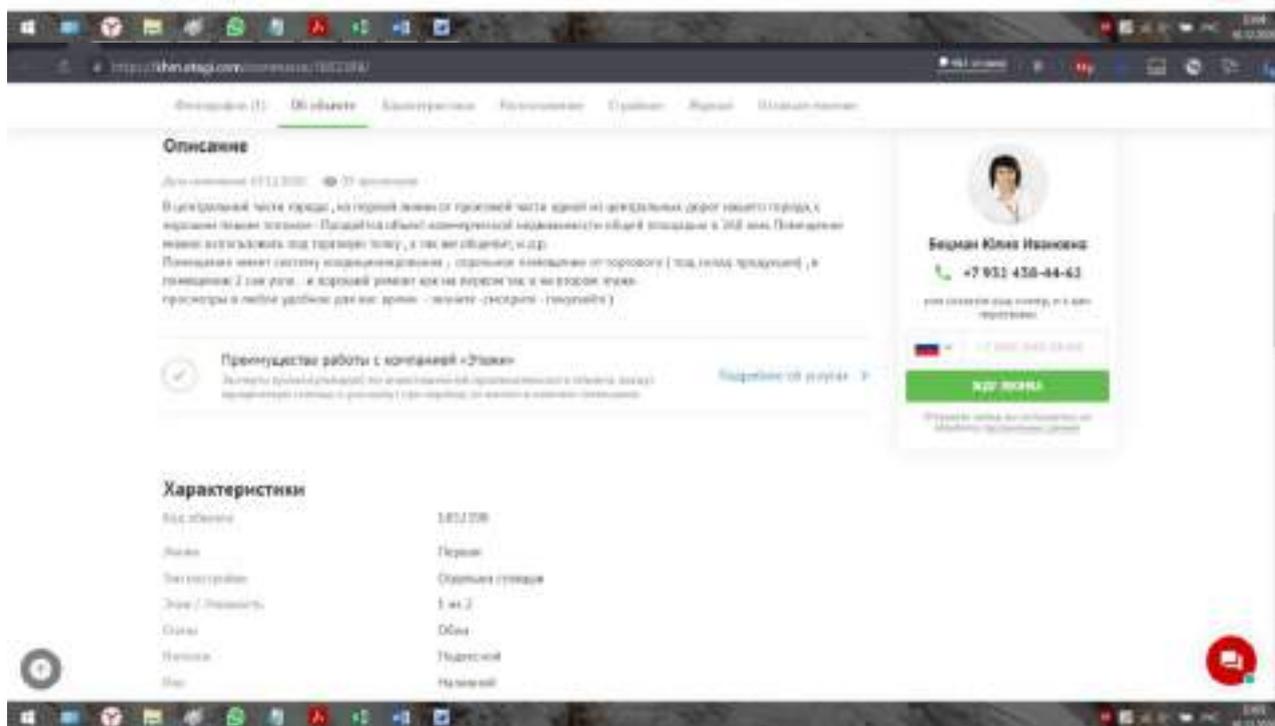
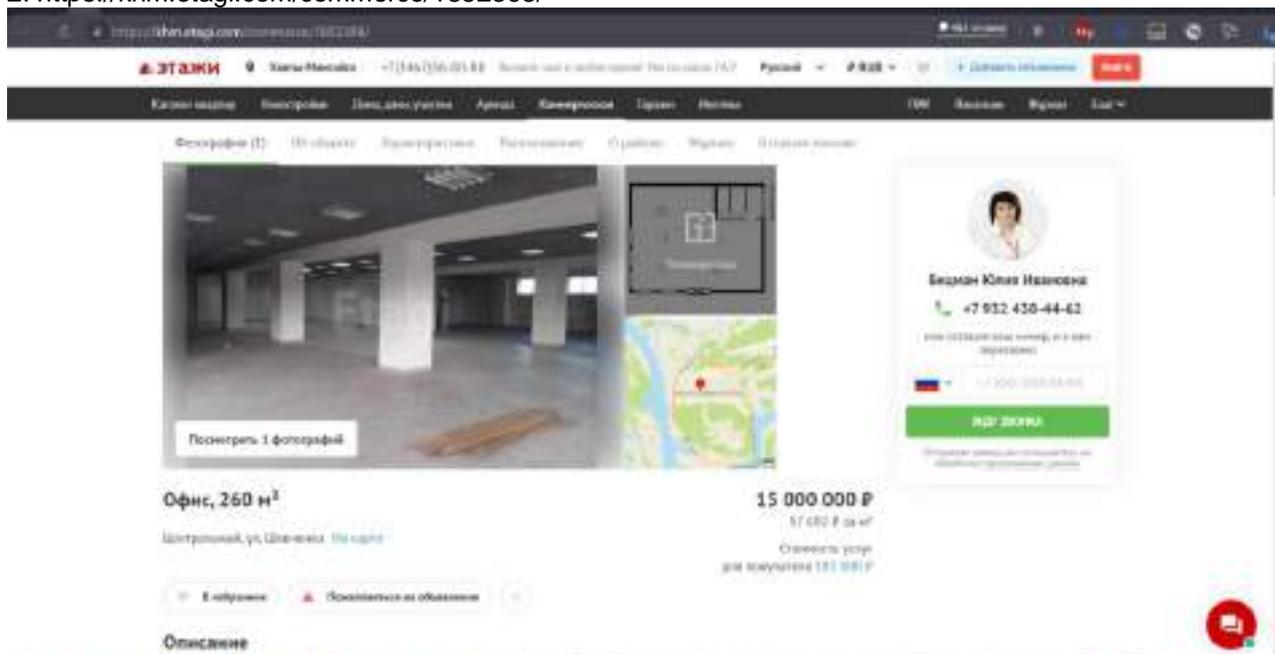
Уникальное предложение			
Цена	7 900 000 Р	Этаж	16/16 этажей
Площадь	64333.8 м ²	На этаже	2940 м ²

Уникальное предложение
Промышленные объекты в центре города.

Системы
Одноконтурное

Хиты-Маскиной АО Хиты-Маскиной, Новосибирская ул.

2. <https://khm.etagi.com/commerce/1852398/>



3. <https://khm.etagi.com/commerce/1493847/>

ЭТАГИ | Хиты Москвы | +7(495)229-49-71 | Поиск по базе объявлений по адресу 1493847 | Русский | 9 828 | Добавить объявление | Личный кабинет

Каталог недвижимости | Инструменты | Поиск, данные, услуги | Аренда | Коммерческая | Продажа | Недвижимость

Фотографии (12) | Об объекте | Характеристики | Расчеты ипотеки | Ипотека | Услуги | Добавить объявление

Посмотреть 12 фотографий

Недвижимость свободного назначения, 228 м² | **15 450 000 Р**
67 766 Р за м²

Центральный, ул, Сергиев | Подвал

Статус: **Активно** | **Объявление не опубликовано**

Описание

Добрынин Василий | +7 950 504-99-51

Описание

Дата публикации: 01.12.2020 | 30 просмотров

Дорогие покупатели! Мы рады вам помочь приобрести отличную коммерческую недвижимость. Находится в центральной части нашего прекрасного города. Отличная транспортная доступность. Вид, ландшафт, инфраструктура, удобства для жизни и для бизнеса. Помещение имеет все необходимое для размещения в нем офиса. Можно сделать еще один этаж. Находится в новом доме. В шаговой доступности от метро. Есть все необходимые удобства. Для условий обращайтесь.

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Вы можете получить выгоду от сотрудничества с нами, ведь мы предлагаем лучшие условия работы с нами. Мы работаем с вами на выгодных условиях.

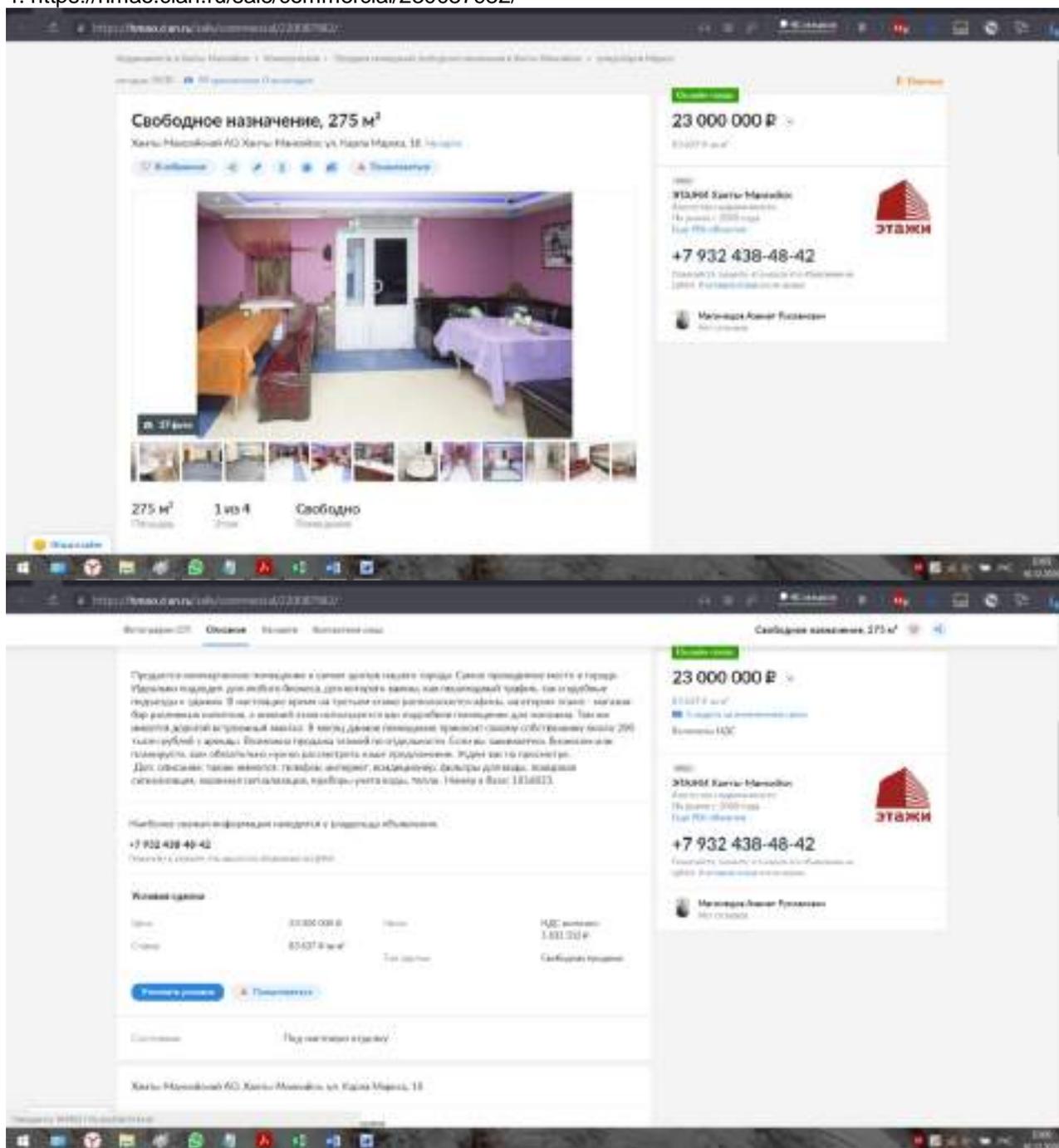
Преимущества от покупки

Характеристики

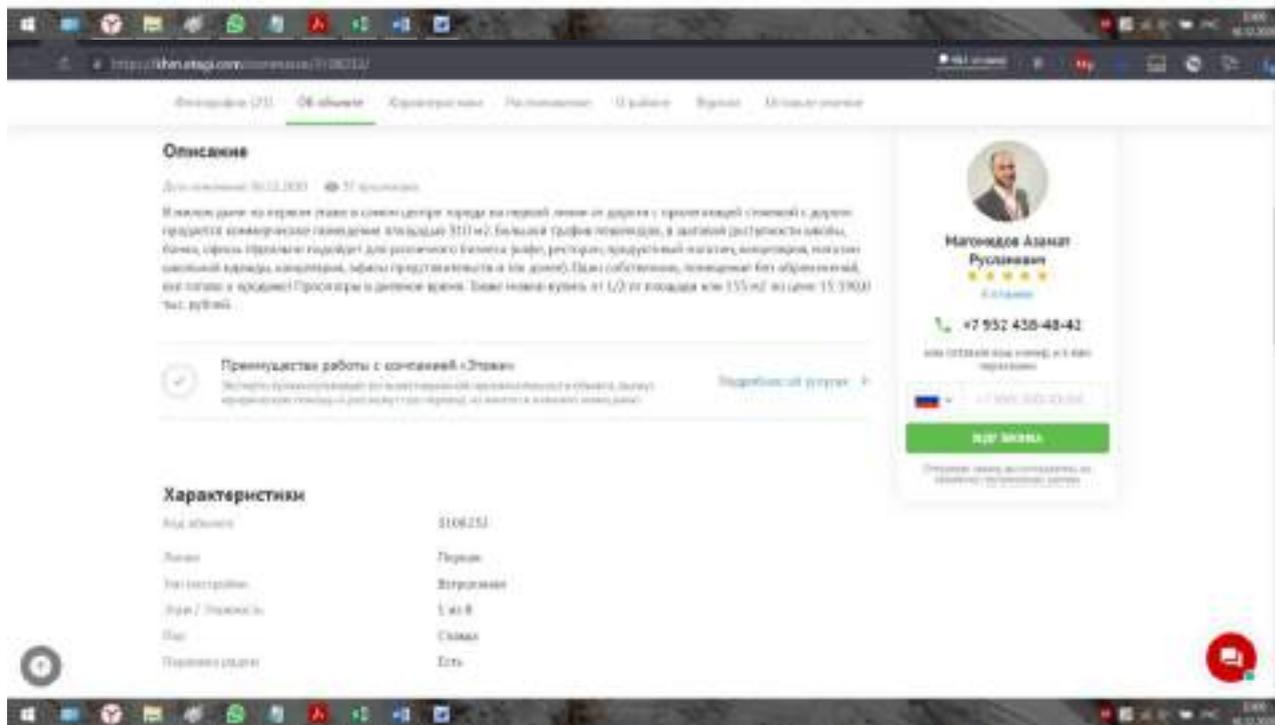
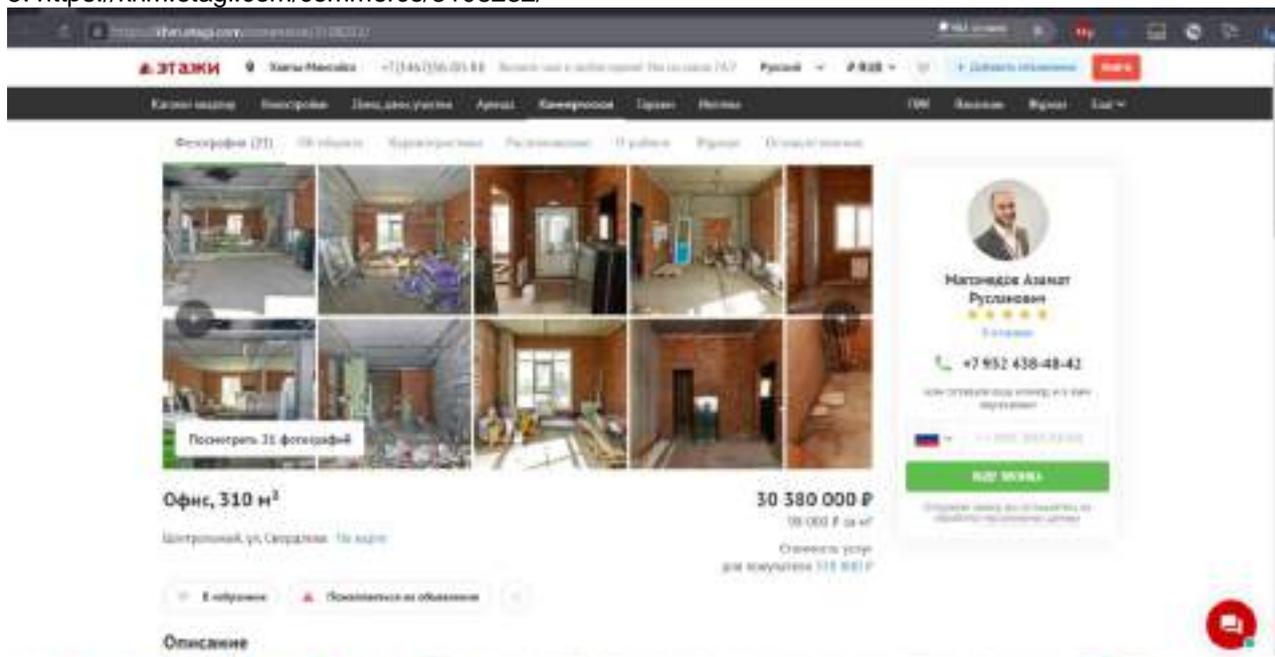
Вид объекта	1493847
Вид	Продажа
Тип строения	Двухэтажное здание
Этаж / Этажность	-1, 1 из 3
Мат.	Сталь

Добрынин Василий | +7 950 504-99-51

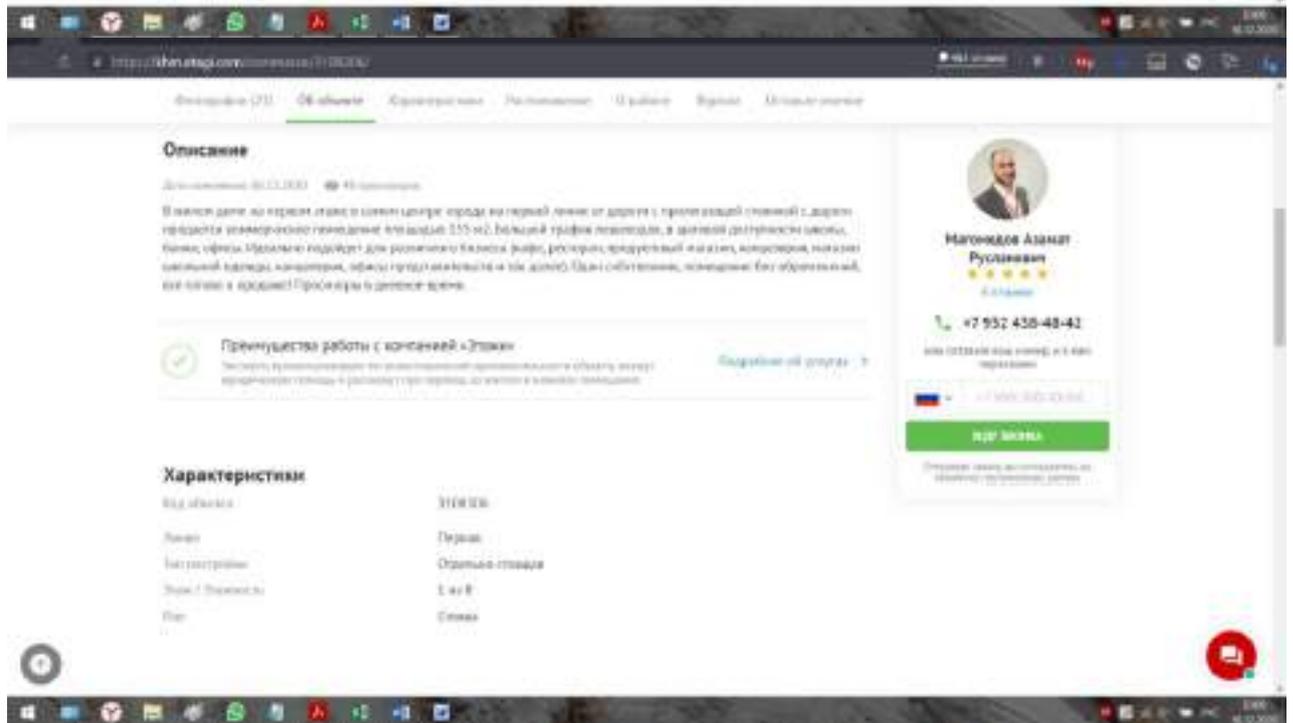
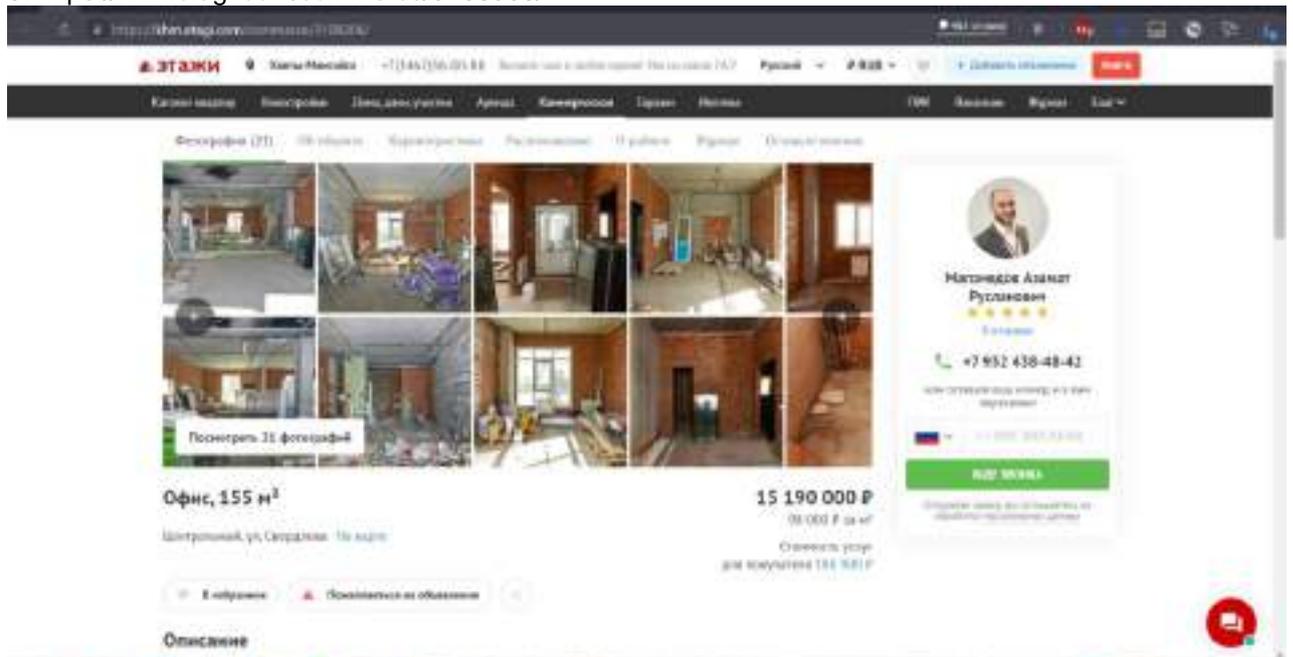
4. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/230087982/>



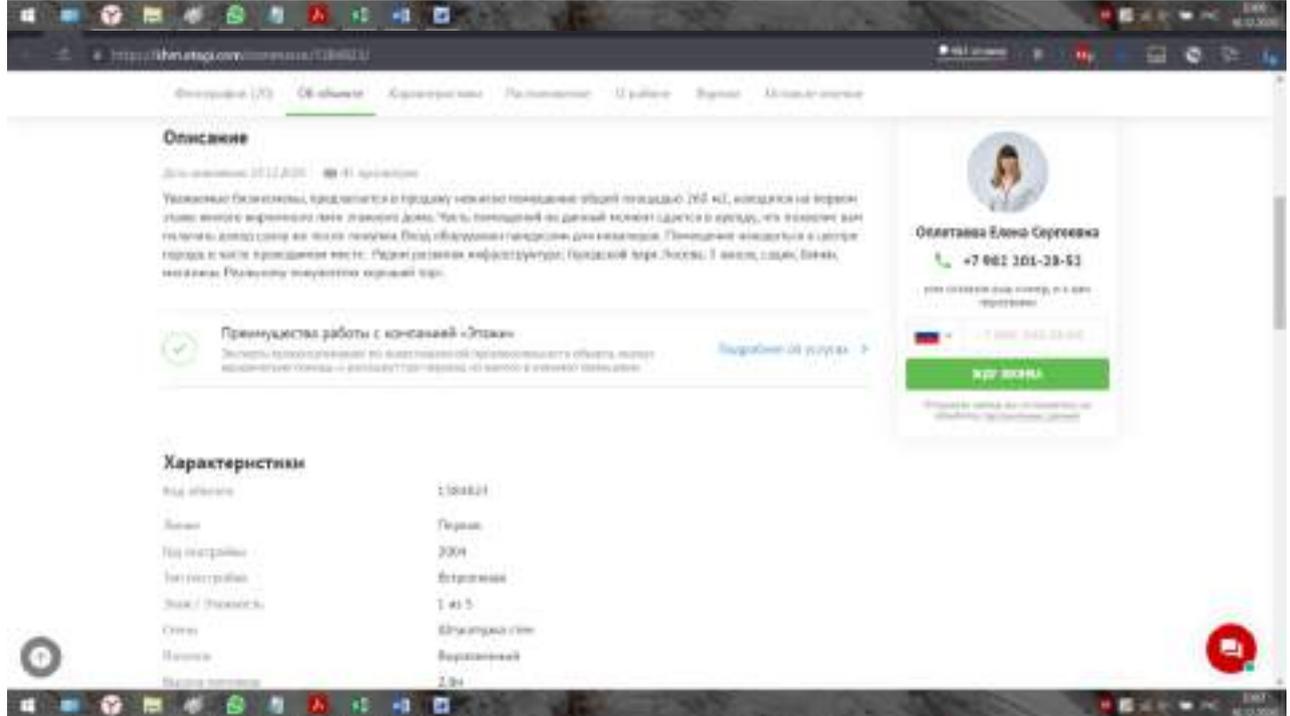
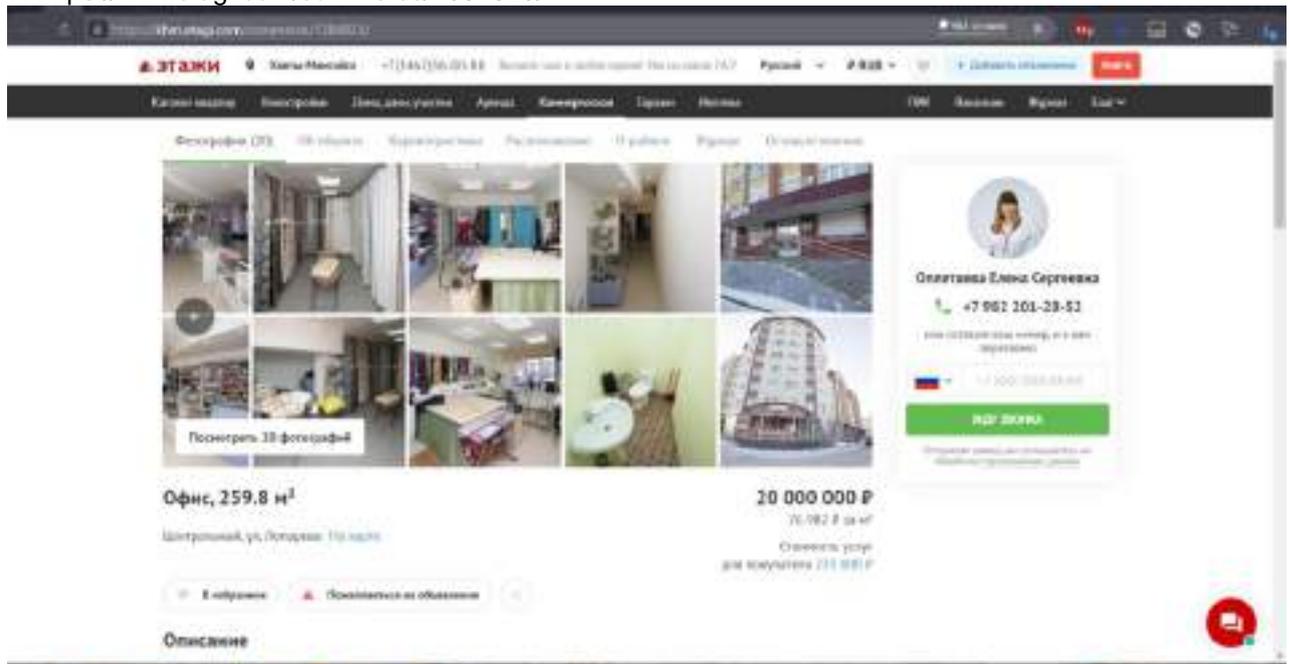
5. <https://khn.etagi.com/commerce/3108232/>



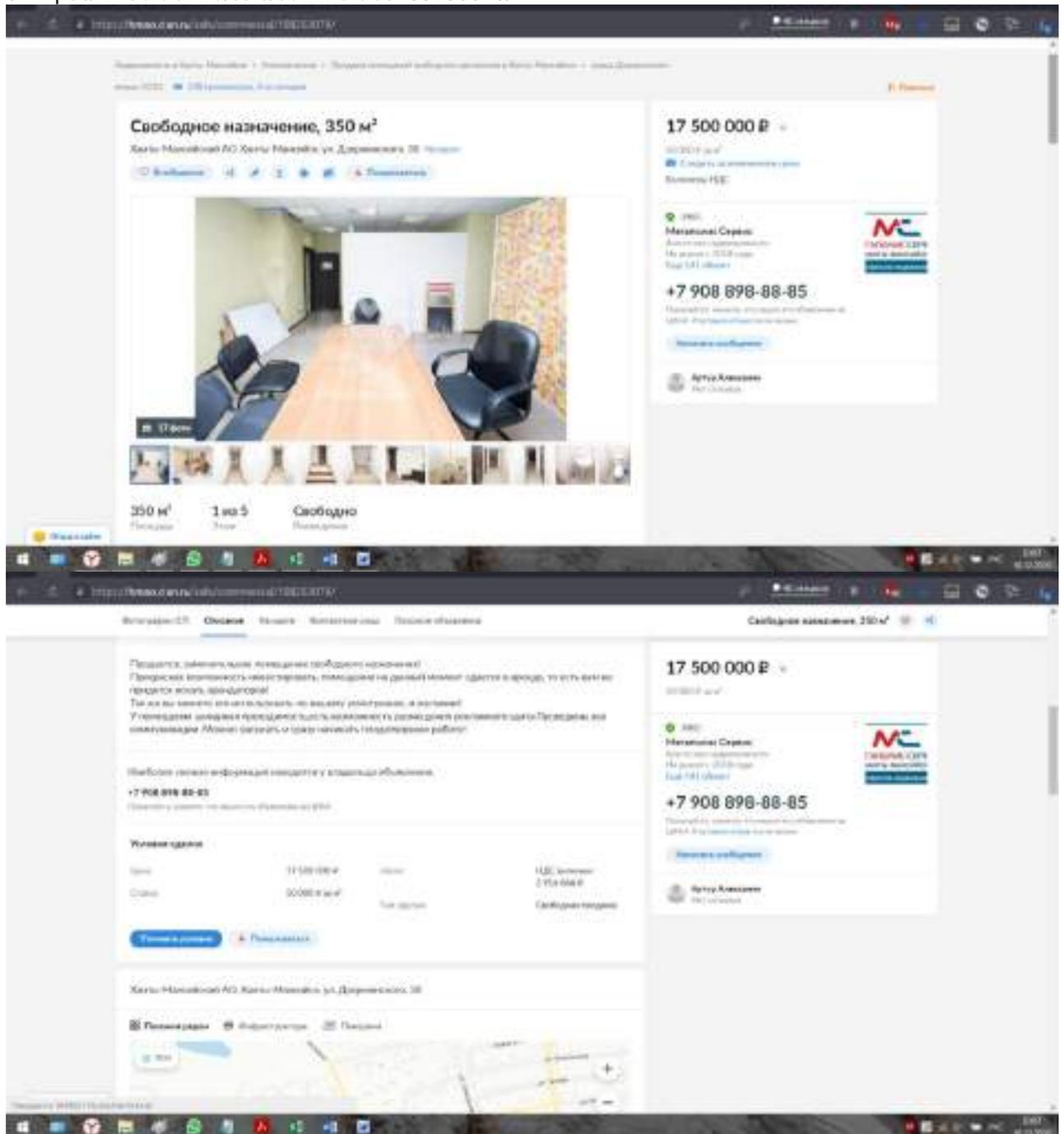
6. <https://khn.etagi.com/commerce/3108306/>



7. <https://khn.etagi.com/commerce/1384823/>



8. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/198253079/>



9. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/237232512/>

Офис, 140,2 м²
Крыль Машинной АО Крыль Машинск, ул. Мира 6А 14-й этаж

10 000 000 Р
71,207 м²
Сделка за последние 6 лет
Бизнес-НЦЕ

ЭТАЖИ Крыль Машинск
Крыль Машинск
На рынке 2000 лет
Суд №17 арбитраж

+7 982 202-27-77
Позвоните, чтобы узнать больше об этом объекте
12854. Электронная почта

140,2 м² -1 из 5 **Свободно**
Площадь Этаж Планировка

Представлен отличный вариант покупки свободного назначения в самом центре города, общей площадью 140,2 кв. метров. Помещение находится в современном здании бизнес-класса высотой 10 этажей на крыль Машинск. Помещение имеет все коммуникации и находится в отличной транспортной доступности. Высота потолков, современный дизайн, отличная планировка помещений, в помещениях можно установить кондиционеры и системы вентиляции. Развитая инфраструктура рядом с торговым центром "Восток", бизнес-центром, магазинами, банками, кафе, фитнес-клубом, развитая транспортная развязка. Развитый город с отличными перспективами.

Для получения дополнительной информации свяжитесь с менеджером по продажам, контакты: Дмитрий, телефон: +7 982 202-27-77, электронная почта: dmitry@etazhi.ru. Номер в базе: 1237572

Наиболее полную информацию по объекту и о компании рекомендуем:

+7 982 202-27-77
Позвоните, чтобы узнать больше об этом объекте

Узнайте больше			
Цена	10 000 000 Р	Этаж	НЦЕ включено
Средн.	71,207 м²	За последние	1 200 000 Р

Сделка: Трибунная коммерческая сделка

Крыль Машинной АО Крыль Машинск, ул. Мира 6А

10. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/234838920/>

The image shows two screenshots of a real estate listing on the hmap.cian.ru website. The top screenshot shows the main listing page with a large photo of a multi-story building and a price tag of 12,700,000 RUB. The bottom screenshot shows a detailed description of the property, including its location, features, and contact information.

Свободное назначение, 127,1 м²
Житы-Мансиерой АО Житы Мансиерой ул. Ленин д. 42 10 этаж

12 700 000 Р +

997024 м²
Сторона на противоположной стороне
ЮИ

9900
Сторона
Адрес: Ленинградский пр.
10 этаж: 2000 м²
Сторона ЮИ

+7 902 828-95-64
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию
Сторона ЮИ

127,1 м² **1 из 5** **Занято до нбр 2021**

ЮИ

12 700 000 Р +

997024 м²
Сторона ЮИ

+7 902 828-95-64
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию
Сторона ЮИ

Важные параметры

- Сторона
- Площадь площади
- Сторона ЮИ

Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию

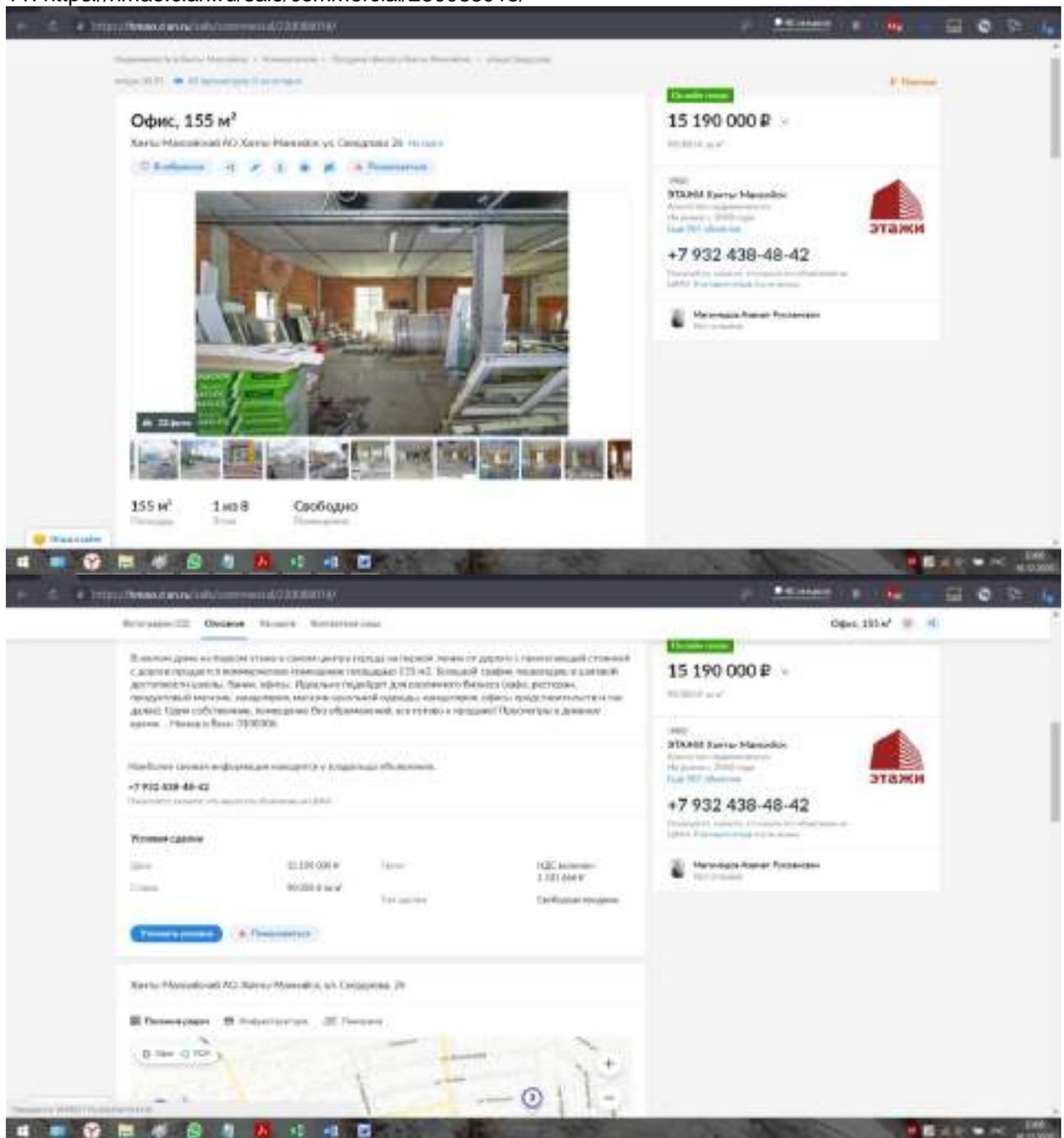
+7 902 828-95-64
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию

Пополнение данных

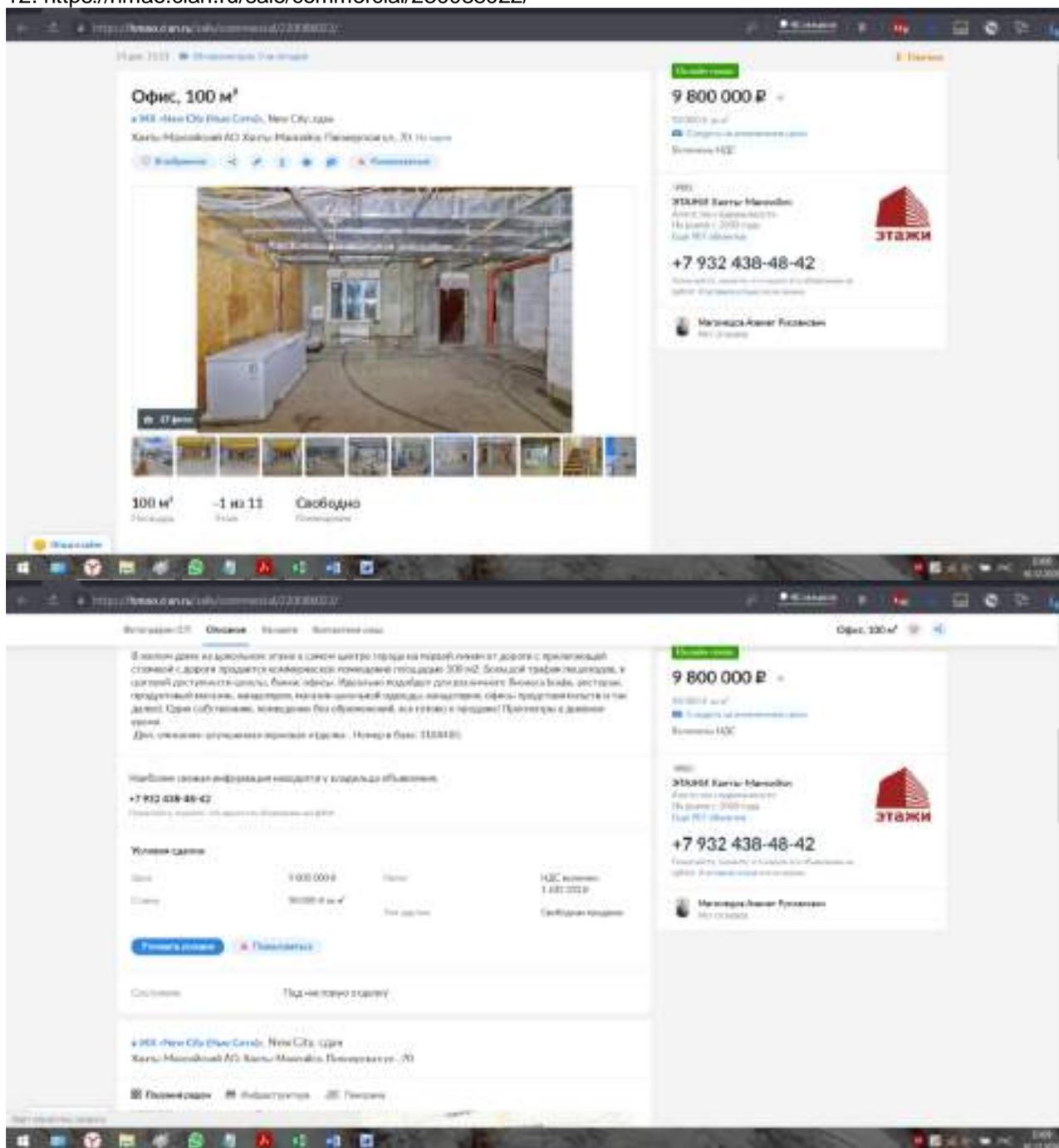
Цена	12 700 000 Р	Сторона	ЮИ
Сторона	997024 м ²	Сторона ЮИ	Сторона ЮИ

Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию

11. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/230088018/>

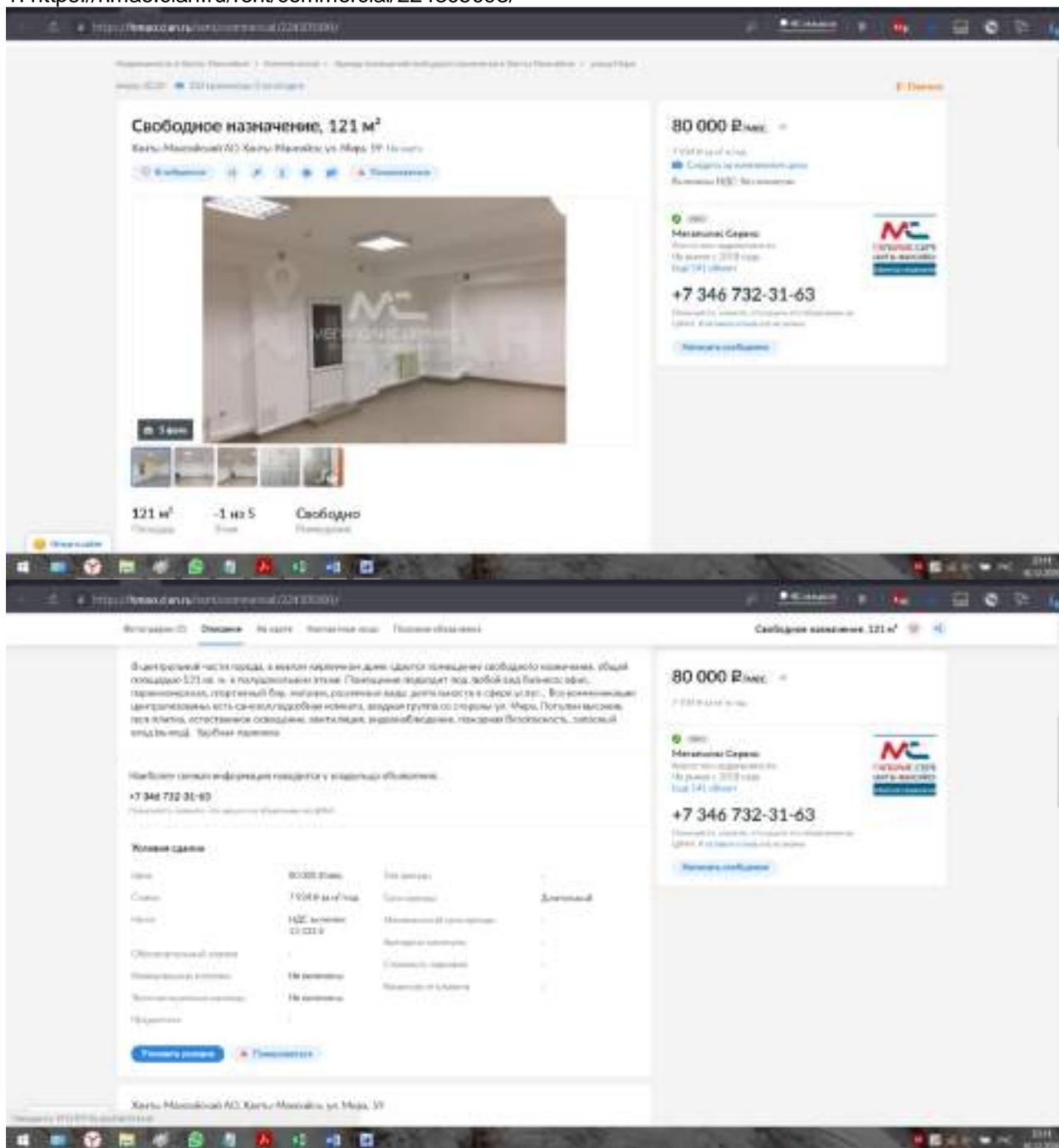


12. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/23008802/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ
АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ

1. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/224305093/>



2. <https://hanty-mansiyskiy-okrug.afy.ru/hanty-mansiysk/snyat-ofis/60000740426>

Сдам офисное помещение, 103.2 м

75 000 Р /в месяц
1 000 000 RUB

Артюр объявлений
Центр недвижимости ЮАНИТ
7000-49-71

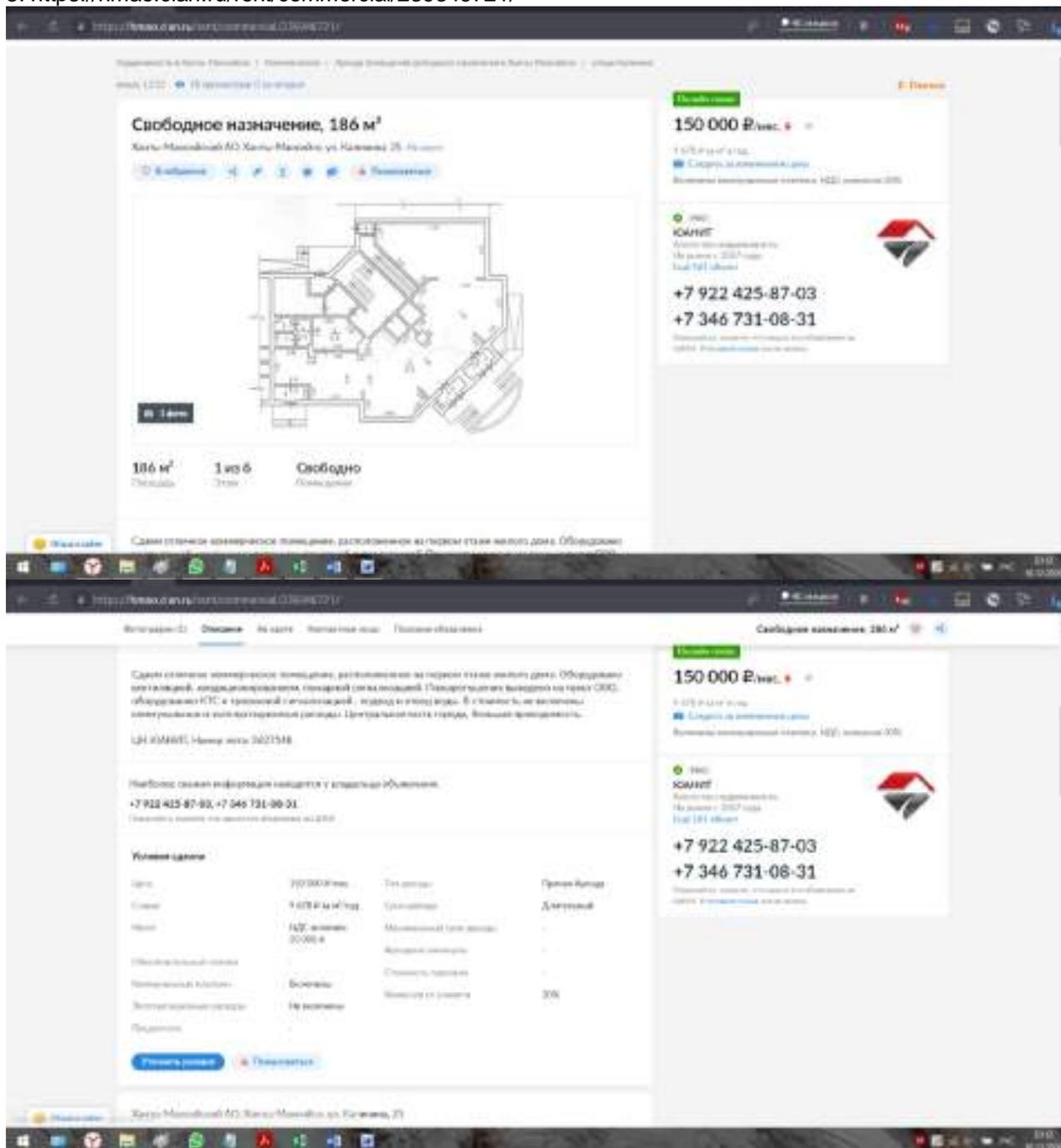
Поделись объявлением

Информация о помещении и здании
103 м²
Площадь

Описание объекта
Сдается в аренду коммерческое помещение необходимой площади. Расположено в деловом центре города для бизнеса, не требующего аренды из улиц. Тихий район, центр города с оптимальным трафиком — все в нескольких минутах езды. Офис, уютная кухня, санузел, парковка — это будет идеальным местом для любого Вашего бизнеса. В помещении проведены все необходимые коммуникации и имеется собственная водопроводная группа — для и Вашего комфорта и для предотвращения заторов. Всегда будет для вас парковка, номер этажа 328/073

Расположение
Муниципальное образование Ханты-Мансийский округ, Южная Сибирь, Ханты-Мансийский округ, Ханты-Мансийск, ул. Северная

3. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/239346721/>



*Примечание: по данным представителя собственника (тел. +7-922-425-87-03), в помещении выполнен типовой ремонт.

4. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_70_m_1945129255

Сдам офисное помещение, 70 м²

70 000 ₽ в месяц

8 922 425-87-03

Написать сообщение

Центр недвижимости «ЭЛАНТ»
Александр
На Avito с декабря 2008

Подписаться на новости

История сделок
Новосибирск

№ 1945129255, 1449 (10)

Помещение - 70 м²

70 000 ₽ в месяц

8 922 425-87-03

Написать сообщение

Центр недвижимости «ЭЛАНТ»
Александр
На Avito с декабря 2008

Подписаться на новости

История сделок
Новосибирск

№ 1945129255, 1449 (10)

Сдам отличное помещение отличной вариант под офис. Много торговых объектов, санузлы, кухня. Центр города. 1000 км 2.

ЦН ЭЛАНТ. Номер акта: 3621028

5. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/238206582/>

Свободное назначение, 239,8 м²
 Кадастр: Московская АО, Кадастр: Москва, Новомосковский ул., 31, 1/1 этаж

263 780 Р/мес.

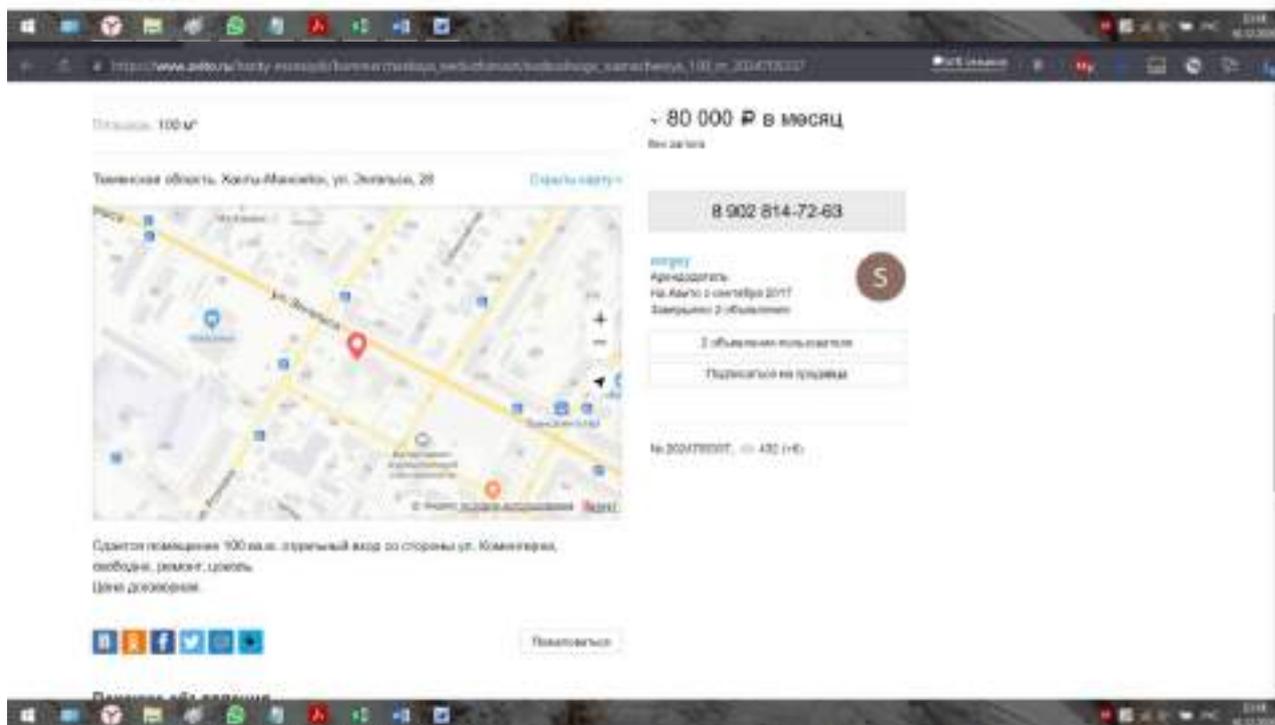
ОJSC "СОНЕТ"
 Адрес: Новомосковский ул. 31, этаж: 3007 этаж
 Сайт: sonet.ru

+7 922 425-87-03
+7 346 731-08-31

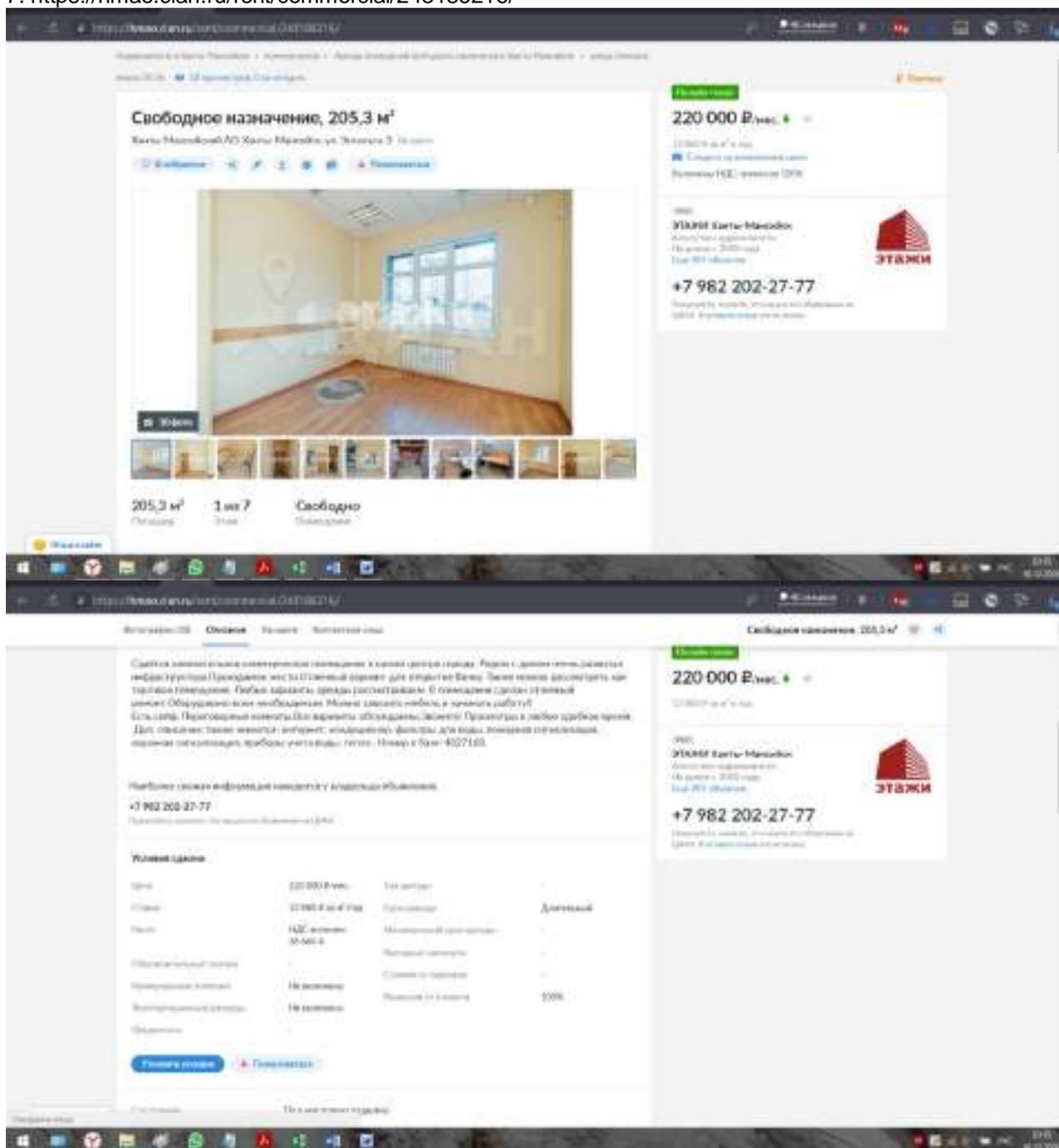
Условия сделки

Параметр	Значение	Тип сделки	Прочие условия
Цена	263 780 руб/мес.	Свободно	Длинный
Срок	12 месяцев	Свободно	—
Налог	122813	Материальный расчет аренды	—
Платежный график	—	Вперед	—
Платежный календарь	—	Свободно	—
Возможность оплаты	100%	Свободно	30%

6. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2024705337



7. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/243186216/>



8. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/234837704/>

Свободное назначение, 105 м²
 Халы Мыхайсул/АО Халы Мыхайсул, Элевата 3 10 этаж

141 750 Р/мес.

105 м² в м² в год
 2 комнаты в помещении
 ЮВ ориентация 30%

Сеть/Фант
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 100+ отзывов

+7 902 828-95-64
 Показать номер, отправить сообщение
 0000. Копировать номер телефона

105 м² Площадь
1 этаж Этаж
Свободно Назначение

Помещение свободное назначения в центре города, расположенное в многоквартирном здании (длина 11 метров) с выходом на парковку, общей площадью 105 кв.м. в торговом центре «Халы Мыхайсул», всего в комплексе 200 кв.м. коммерция в центре делового, оживленного, бизнес-центра. Удобная парковка, охраняемая территория, круглосуточно. Высокая экологическая и социальная градостроительная стоимость от 1500 руб. за кв.м. в год. Удобно добраться на метро, станция «Халы Мыхайсул».

Возможные варианты:
 • Сеть
 • Торговая площадь
 • Кладовая

На более полной информации посетите у владельца объявления.
+7 902 828 95 64
 Показать номер, отправить сообщение

Условия сделки			
Цена	141 750 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Срок	15 000 000 руб/год	Срочность	Долгосроч
Квоты	ЮВ	Нормативный срок аренды	11 мес.
Опциональный период	200 000 Р	Возможность продлить	Да
Платежные условия	10 месяцев	Способы оплаты	—
Возможность оплаты	10 месяцев	Возможность оплаты	30%

9. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/236330028/>

Свободное назначение, 205,3 м²
Храм. Масловская АО Храм. Масловск. ул. Девичья 3. 7 этаж

307 950 Р/мес.

ID 9433308
+7 982 506-00-03

205,3 м²
1 из 7
Свободно

Свободное назначение в здании 205,3 кв.м., расположено на 7-ом этаже 7-этажного жилого здания район Леснодольский ул.в. Бесоголовская и Лесная от стороны Дача Тепловы, торговый центр Планетарное находится в центре города и 2 минуты пешей ходьбы от Центральной площади, хорошая транспортная доступность и отличная видимость. У здания развитая инфраструктура, парковка удобная, возможность размещения фасадов вывесок. Архитектурно по дизайну здания происходит функциональная адаптация к использованию в качестве офиса и для других помещений, возможность установки электронного оборудования, не требуется вносить дополнительные затраты на дополнительные коммуникации. Архитектурное решение фасада здания позволяет использовать его для размещения торговых вывесок. Высота потолка - стандартный стандарт, кондиционеры - 1 шт., теплые полы - 2 шт. Препятствие парковке грузовых автомобилей.

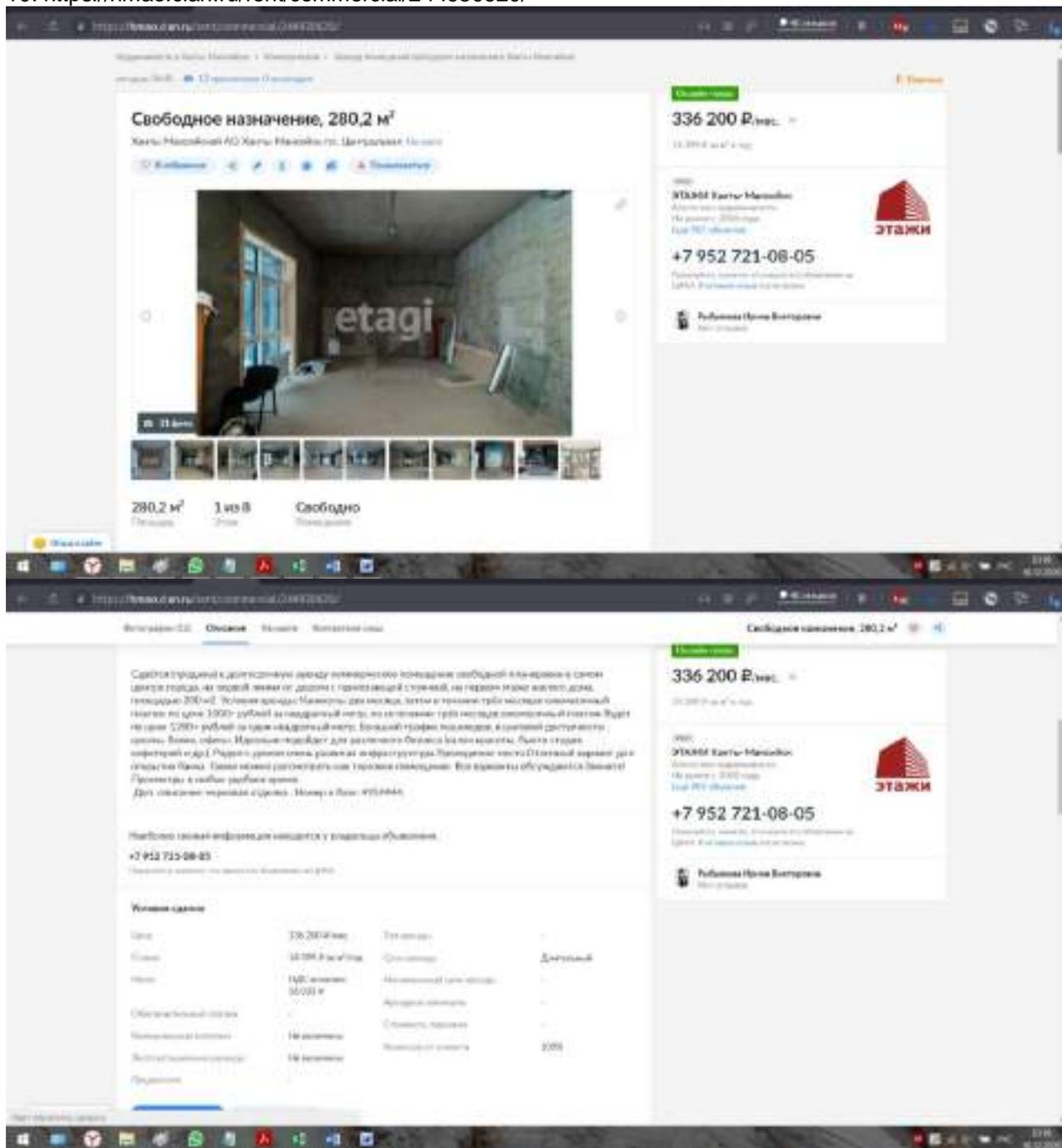
Возможные назначения:
• Офис
• Торговая площадь
• Билд-Ток, апартамент

Наиболее свежая информация находится у владельцев объектов.
+7 982 506 00 03

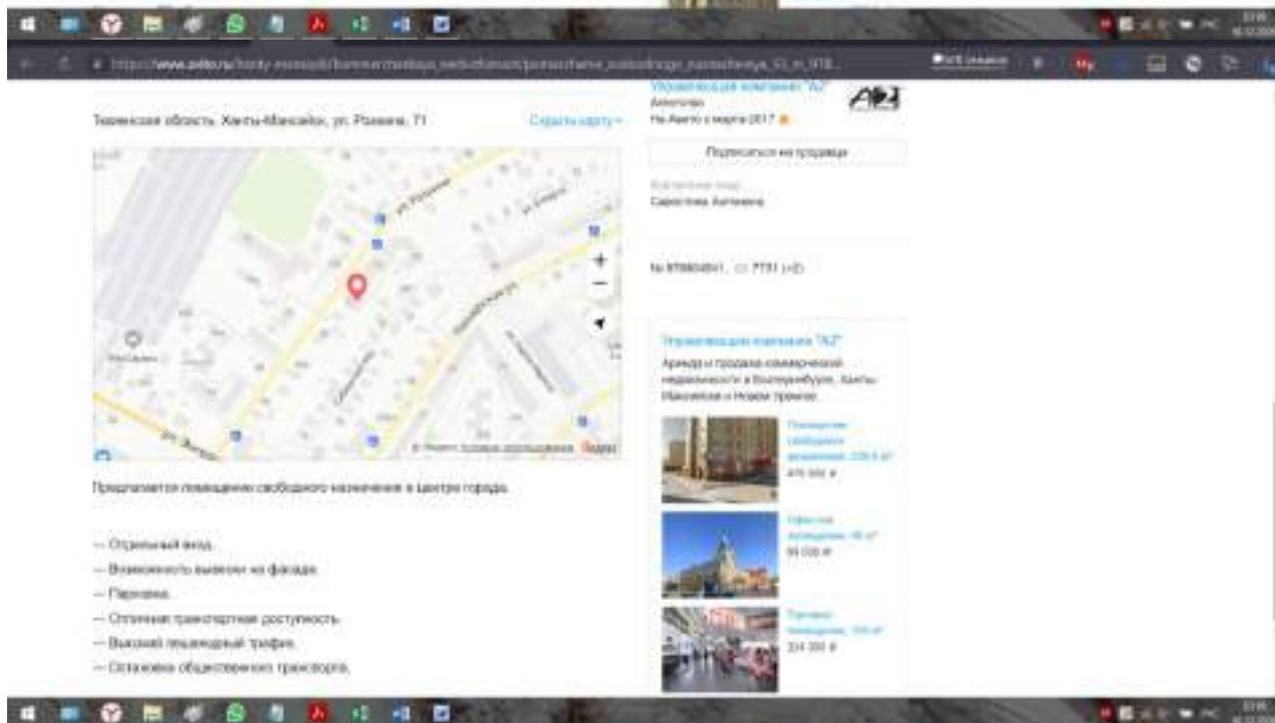
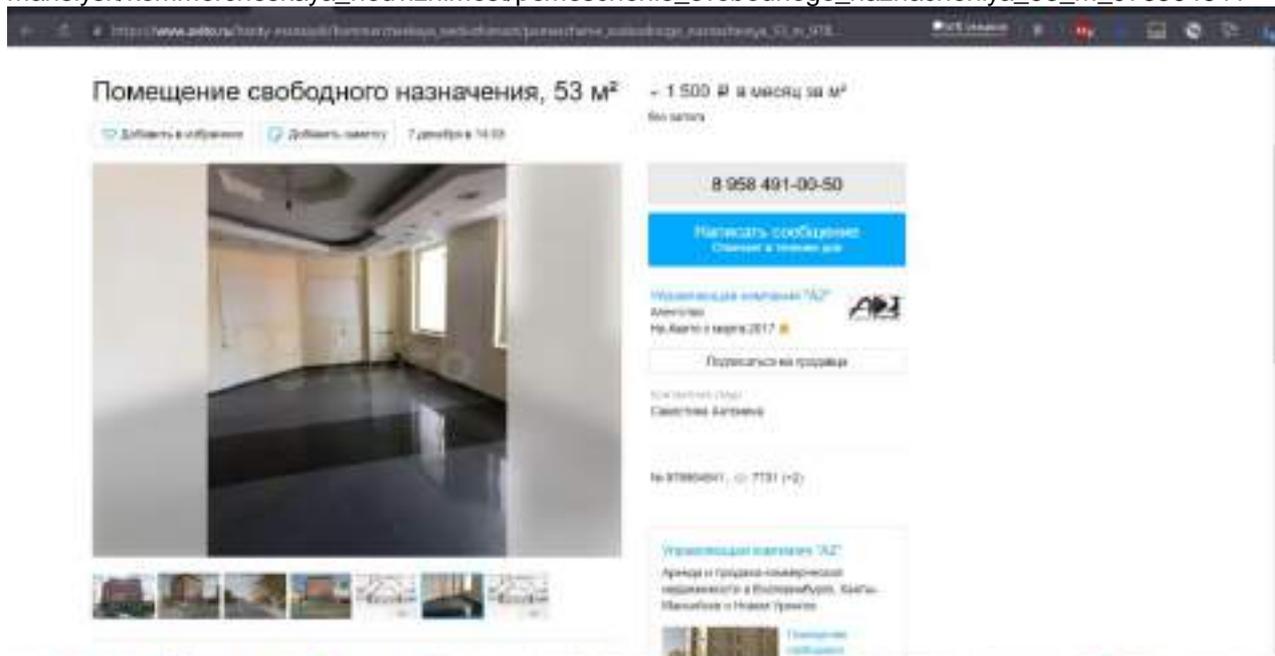
Уровень здания

Цена	307 950 Р/мес.	Тип здания	Городской район
Стаж	30000 кв.м/год	Средней этажности	Дорожников
Метро	100	Минимальный срок аренды	12 мес.

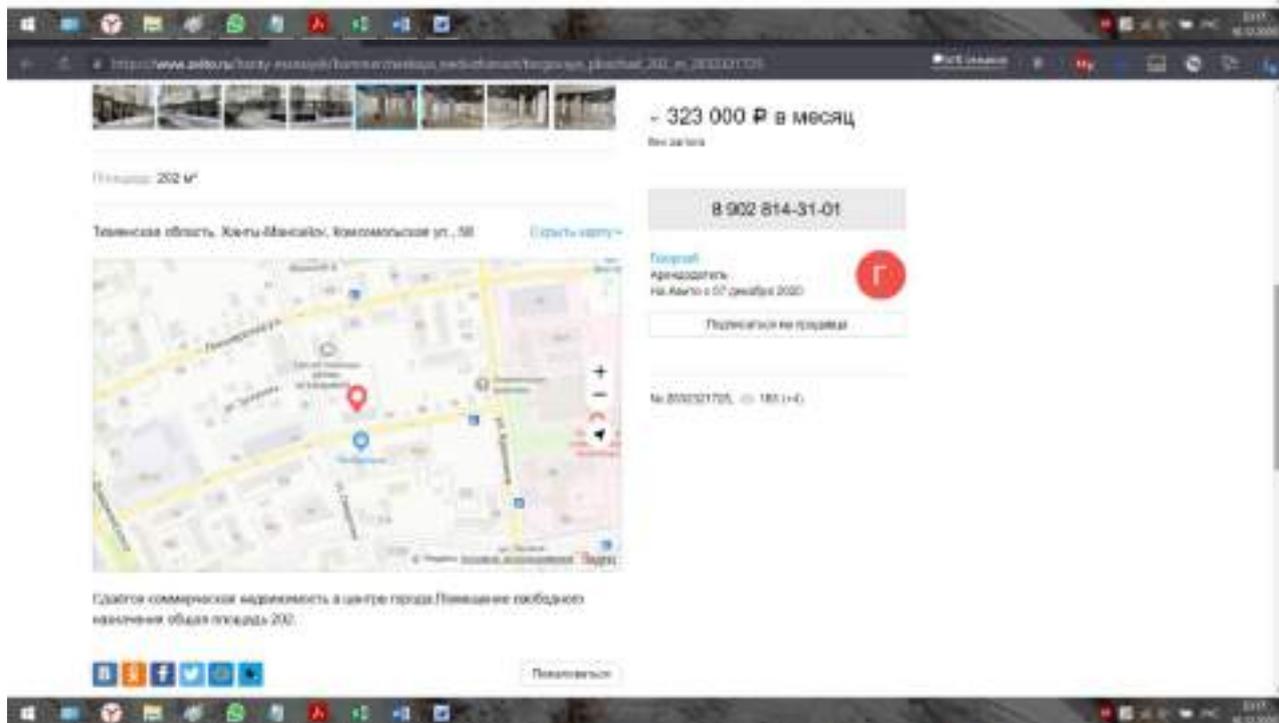
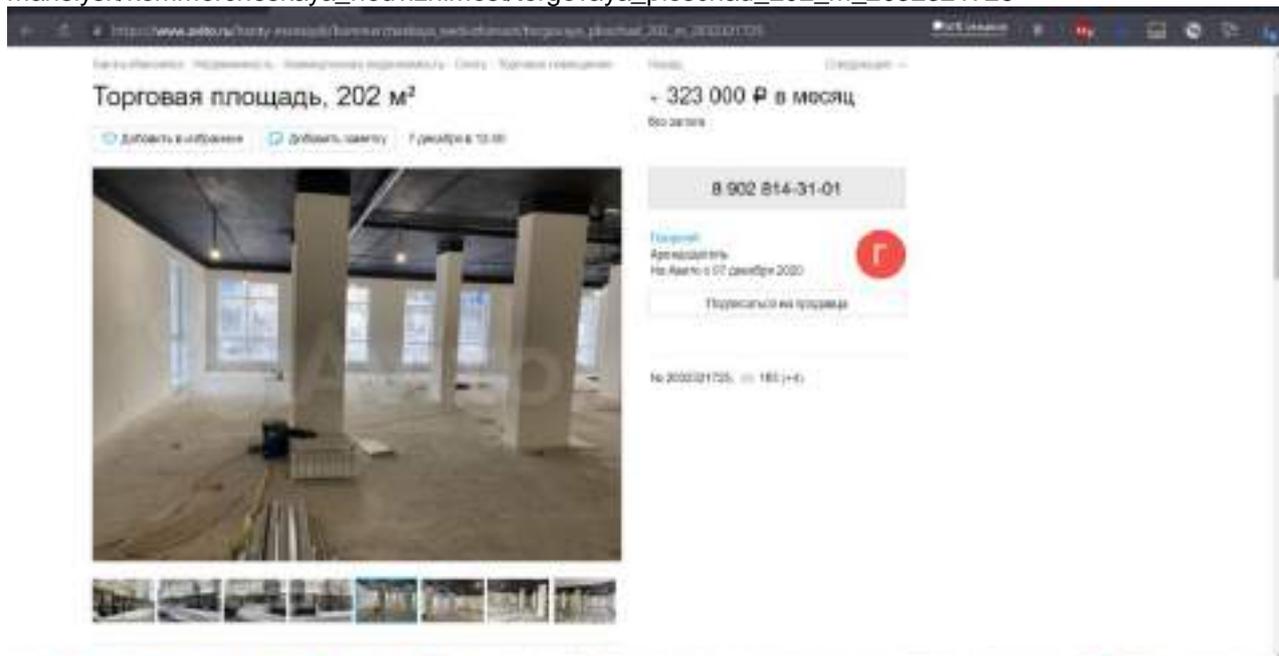
10. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/244930620/>



11. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53_m_978864841



12. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_202_m_2032321725



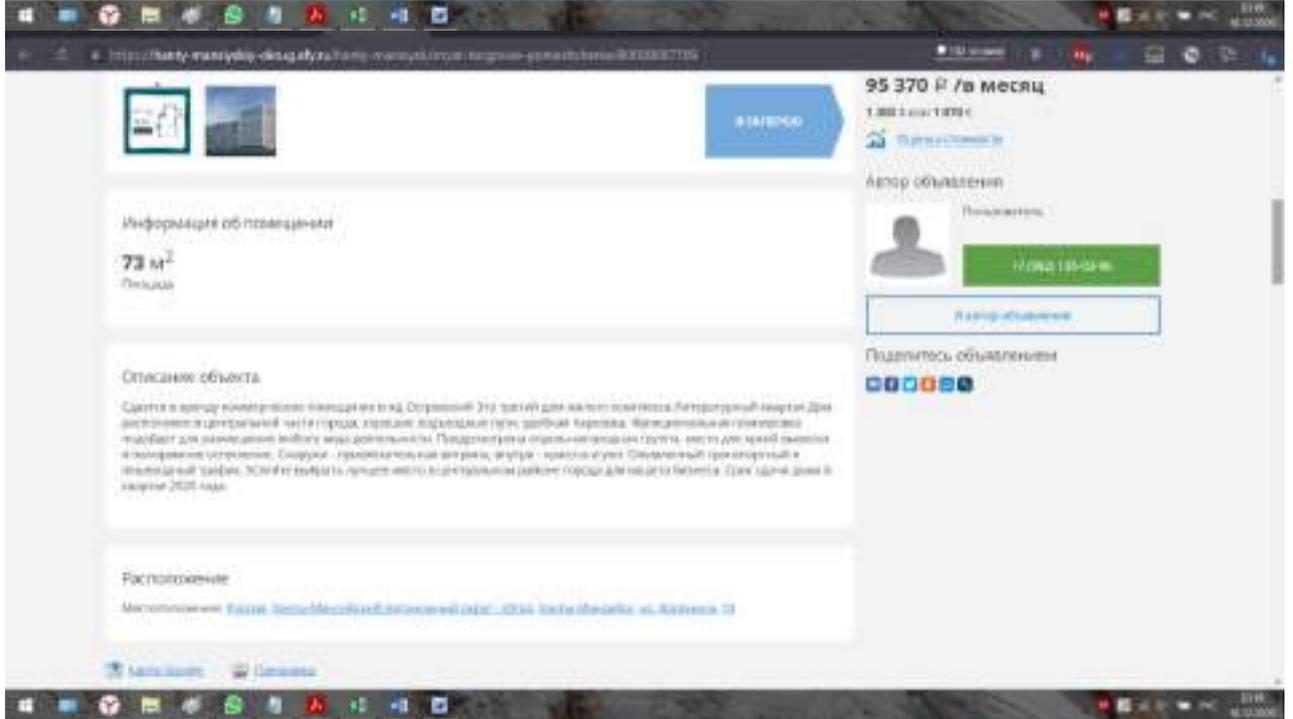
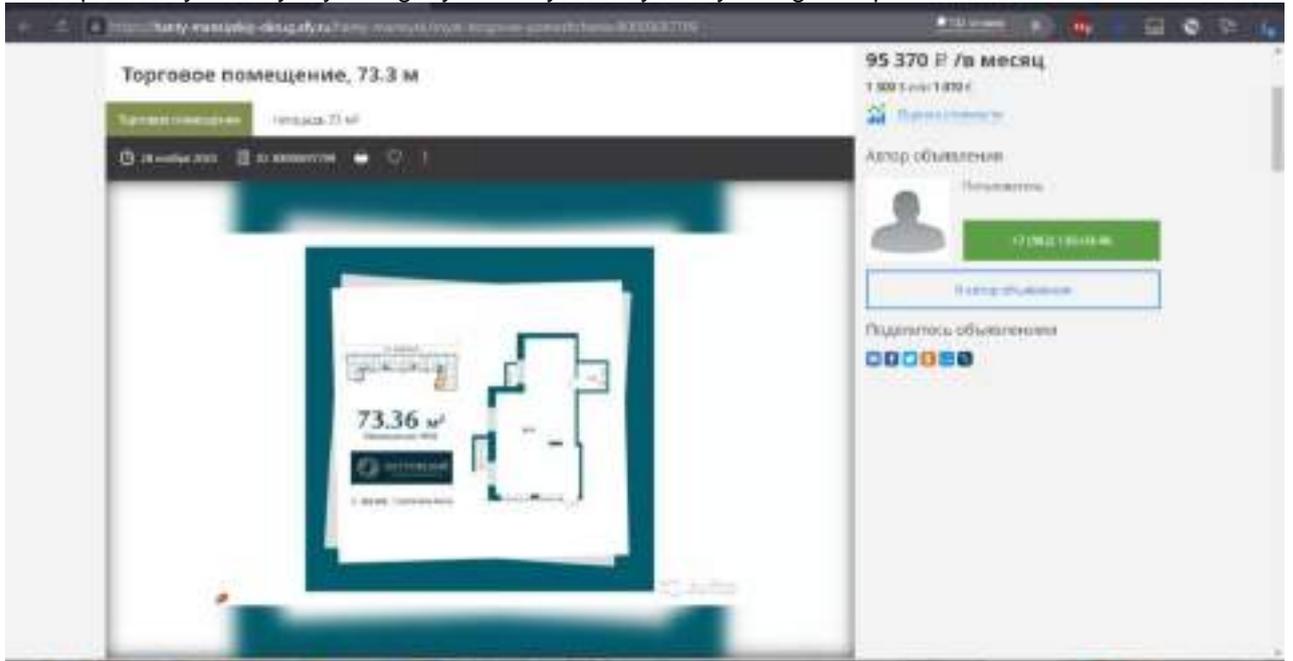
13. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/perekrestok_mira_-_krasnoarmeyskaya_469513308

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Перекресток Мира - Красноармейская". The price is listed as "- 260 000 Р в месяц" (260,000 RUB per month). There are buttons for "Добавить в избранное", "Добавить заметку", and "Избранное (0)". A large photo shows a brick building with a glass entrance. Below the main photo are several smaller thumbnail images. On the right side, there is a contact information box with the phone number "8 346 790-19-09" and a button "Написать сообщение". Below that, it says "ООО 'Сфера-Констрак'", "Адрес: 50", "На Avito с апреля 2014", and "Закрывает 14 объявлений". There is also a button "Подписаться на продавца" and the name "Александр Борозов". At the bottom, it says "№ 40013008, от 8000 (+4)".

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Темновская область, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 89". The price is listed as "- 260 000 Р в месяц" (260,000 RUB per month). There is a button for "Самый актуальный". A large map shows the location of the property. On the right side, there is a contact information box with the phone number "8 346 790-19-09" and a button "Написать сообщение". Below that, it says "ООО 'Сфера-Констрак'", "Адрес: 50", "На Avito с апреля 2014", and "Закрывает 14 объявлений". There is also a button "Подписаться на продавца" and the name "Александр Борозов". At the bottom, it says "№ 40013008, от 8000 (+4)".

Отдельный Правый вход
Готовое место под бизнес.
Электричество 75 кВт / 28 кв
Бокс Машин - три машины (два Вентилятора)
Отдельная зона хранения-парковка с отдельным входом
Центр, ул.Мира, 5-ая линия, прямо напротив "ТМДТ",
перловая площадь 200м2

14. <https://hanty-mansiyskiy-okrug.afy.ru/hanty-mansiysk/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80000697709>



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

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

Поискать		
объект недвижимости		
Лист 2/1, Листы 2	Листы 2/1, Листы 2, 3	Листы 2/1, Листы 2, 3
Июль 2016		
Кадастровый номер: 50:07/018/011/351		
1	Право собственности (аренда/обременение):	1,1 Объект с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "ОРЕС" Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "ЕГРН" № 50:07/018/011/351/018/2016-4/001/2016-4
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность № 50:07/018/011/351/001/2016-4/001/2016-4
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 14.07.2016
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Договор и акты приема-передачи
4.1	дата государственной регистрации:	14.07.2016 12:47:41
4.1	номер государственной регистрации:	№ 50:07/018/011/351/001/2016-4/001/2016-4
4.1	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия: 08.08.2019 до полного прекращения обязательства по Договору
4.1	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "ЕГРН" № 50:07/018/011/351/001/2016-4/001/2016-4
4.1	номер государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 14.07.2016
5	Сведения о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости для зарегистрированных и будущих владельцев:	ничья структура
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без обязательного владения залогом заложенными заложенными:	ничья структура

Государственный регистратор - орган		Исполнительная С.С.
Исполнительный орган		Исполнитель, [Имя]

Решение № 1

Выдана на Едином государственном реестре недвижимости обременения характеристика и регистрационная запись на объект недвижимости
 План размещения обременения, исходя из его (её) вида (видов)

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Адрес №1, Решение №1	Всего земельный участок №1	Всего помещений №1	Всего земельный участок №1
Классификация:			
Муниципальный округ:		№ 12031071 (12)	
Коды земельного участка:		11 (номер кадастрового)	
№ 12-010071-021		Целевой вид	
			
<p>Легенда:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ — нежилое помещение □ — нежилая территория □ — земельный участок □ — вид обременения 			
Масштаб 1:		Условные обозначения	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР - ФРМ		БУСЛУТОВА И. И.	
Муниципальное образование:		Инициалы, Фамилия	



Формы и бланки документов государственного регистра, выданные в соответствии со Списком Минэкономразвития России от 08.03.2017 № 278-ст/2017-РЗ

Выписка из Единого государственного регистра индивидуальности об основных характеристиках зарегистрированного лица по объекту индивидуальности

Сведения об основных характеристиках объекта индивидуальности

В Единый государственный реестр индивидуальности включены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Информация об объекте индивидуальности			
Лист №1 Лист 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов раздела 1
2-й лист 001			
Салютный номер	№ 12 016 071 31		
Дата государственного номера	№ 12 016 071		
Дата государственного номера	29.12.2014		
Сфера государственной регистрации учредителя	инвест. структура		
Адрес	Капха-Минский автономный округ - Шига, с. Хагга-Минский, р. Печора, д. 3, кв. 100		
Почтовый инд.	145 4		
Инициалы	Инициалы учредителя		
Инициалы	Инициалы		
Инициал, тел. лица, во время регистрации в Едином государственном реестре индивидуальности	Инициал, тел. лица / Инициал, тел. лица		
Имя объекта индивидуальности	инвест. структура		
Регистрационный номер, инд.	11780 66		
Регистрационный номер объекта индивидуальности, в Едином государственном реестре индивидуальности	№ 12 016 071 31		
Имя государственного учредителя	инвест. структура		
Сведения об объекте индивидуальности в соответствии с Единым государственным реестром индивидуальности	инвест. структура		
Сфера сферы об объекте индивидуальности	Сфера об объекте индивидуальности в виде сферы "инвестиция"		
Общая сумма	инвест. структура		
Получатель выписки	Юлия Арег. Дзиджигури, руководитель ООО "Центр оценки инвестиций", ИНН 77070165. Выписка подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.10.2007 № 315-ФЗ "Об информации, относящейся к сфере деятельности государственных органов"		
Исходный документ - инв.	инвест.		
Инициалы заявителя	инвест.		



Форм 2 - Лист 2

Планка от Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Планка от Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Лист М1. Планка 2	Всего листов планки 2 1	Всего планок 1	Всего листов планки 1
8 августа 2019			
Идентификационный номер:		8917010187187	
1	Примобъект (примобъекты):	1.1	Объект с ограниченной ответственностью "Управление делами "ОФСО" Д У Закрытым акционерным обществом в инвестиционном фонде недвижимости "С.Т.С.И.П.В.Э.С.Т.", ИНН: 770436163, ОГРН: 104716037945, юридический адрес: г. Москва, ул. Вавилова, д.3, к.1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, №: 12-01/017/2019-000001/2019-1, №: 08.2019.12.27.05
3	Документ основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Имя:		Иванова Анастасия Александровна
	Имя государственной регистрации:		08.08.2019.12.27.05
	Имя государственной регистрации:		08.12.01/017/2019-000001/2019-1
	Указ, на основании которого ограничено право в недвижимом объекте недвижимости:		Указ действующий от 08.08.2019 от полного государственного акционерного общества
	Имя, в пользу которого установлено ограничение права в объекте недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.Т. Закрытое акционерное общество в инвестиционном фонде недвижимости "Аэропарк", ИНН: 7704213080
	Имя государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии решения об оценке объекта недвижимости для государственной регистрации права:		данных отсутствует
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в подаче заявления третьими лицами, лицами:		данных отсутствует

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ		СВЕДЕНИЯ О ПРАВАХ
Исходный идентификационный документ №	Датум выдан	Инициалы, фамилия

Лист 1 из 1
Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, нежилого места на этаже нежилого здания

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1 Листы 1	Листы листов раздела 1.1	Листы раздела 1	Листы листов раздела 1
Участок ЗНУ			
Базисный номер		№ 50:01/010/001/01	
Кадастровый номер		05:07/003/001/01	
05:07/003/001/01		Специальный тех. план	
			
Масштаб 1:		Масштаб отображения:	
ИЗДАНИЕ №1		ИЗДАНИЕ №1	
ИЗДАНИЕ ДОКУМЕНТА		ИЗДАНИЕ ДОКУМЕНТА	



Уполномоченный Федерацией судей государственной инспекции, контроля и арбитражного суда (ФИС) -
 орган исполнительной власти регионального уровня

Выдана в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесен государственный кадастровый номер:

Лист 1 из 1

Положение объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №1	Лист №1	Лист №1
Лист №1	Лист №1	Лист №1	Лист №1
Включен в 2014г.			
Кадастровый номер:	50:12/010/071/26		
Номер кадастрового квартала:	50:12/010/071		
Дата вступления кадастрового номера:	19.12.2014		
Единственный государственный кадастровый номер:	единственный		
Адрес:	Холы Милославский автономный округ - Юрга, с. Холы-Милославские, д. Шиняево, д.к. пом. 100		
Площадь, кв.м:	129,7		
Назначение:	Жилищное назначение		
Тип недвижимости:	Жилищная		
Номер, этаж здания, на котором расположена недвижимость, кадастровый номер:	Эксплуатационный этаж №Полочный этаж		
Вид здания (помещения):	квартира (отдельно)		
Кадастровая стоимость, руб.:	190100,78		
Кадастровый номер кадастрового участка, в котором находится расположенный объект недвижимости:	50:12/010/071/32		
Вид разрешенного использования:	квартира (отдельно)		
Сведения об объектах недвижимости (помещениях) в федеральном реестре жилищного назначения (жилищно-коммунального назначения) фонда, с указанием кадастрового номера объекта недвижимости, кадастровый номер помещения или помещений, для которых предусмотрено использование:	единственный		
Статус объекта в Едином государственном реестре недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "норматив"		
Полное наименование:	квартира (отдельно)		
Получатель прав:	Полковник Артур Леонидович Гурьевич (гражданин Российской Федерации), Присвоенная ему от государственной собственности "Государственная компания "ОПСИ" Д.У. (зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер 50:12/010/071/32)		

Государственный реестр недвижимости	Информационная база	Информационная база
-------------------------------------	---------------------	---------------------



Лист 1 из 1

Валовая оценка государственного ресурса интеллектуальной собственности, зарегистрированной и зарегистрированной в области интеллектуальной собственности и зарегистрированной в области интеллектуальной собственности

Наименование		Вид объекта интеллектуальной собственности	
Вид №1, Раздел 2	Виды объектов интеллектуальной собственности 2.1	Виды объектов 2	Виды объектов интеллектуальной собственности 3
Учетная запись			
Кодированный номер: 0012010401134			
1	Применяемость (применяемость)	1.1	Объекты интеллектуальной собственности: "Услуги по оценке" ООО "ЦОИ" Д.У. Учетная запись в инвестиционном фонде интеллектуальной собственности "СИП-ПРОС" (ИНН: 770475000, ОГРН: 1107746237147), контактная информация: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 3, к. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность: 06-1/030/071-56-20/041/0119-1 06-01/2019/12/22/06
3	Действительность патента	3.1	Действителен до окончания срока действия патента: 15.07.2019
4	Сведения о праве в области интеллектуальной собственности		
4.1	вид: договор поручения по договору поручения; договор поручения по договору поручения; право, на который установлен иррациональный срок в отношении объекта интеллектуальной собственности; право, в котором выделено установленное иррациональное право и срок действия объекта интеллектуальной собственности; договор поручения по договору поручения; договор поручения по договору поручения;		Наименование лица: ИНН: 770475000 06-1/030/071-56-20/041/0119-1 Срок действия: 06.08.2019 до окончания патента на изобретение Обязательство и иррациональный срок действия: "СИП-ПРОС" Д.У. Учетная запись в инвестиционном фонде интеллектуальной собственности (ИНН: 770475000) Договор поручения по договору поручения: 15.07.2019
5	Сведения о наличии разрешения об отчуждении объекта интеллектуальной собственности для государственной и муниципальной службы		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, иррационального права интеллектуальной собственности и иррационального права интеллектуальной собственности		данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер: 0012010401134



УЧЕТНАЯ ЗАПИСЬ

Лист 3 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах, право собственности и иных вещных правах на объект недвижимости
Подача результатов кадастровой оценки объектов недвижимости (подать заявку)

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1 Листа 3	Итого листов раздела 3.1	Итого листов раздела 3	Всего листов выписки: 3
В кадастровый номер			
Кадастровый номер		08-12-010070-56	
Кадастровый объект			
08-12-010070-56		Земельный участок	

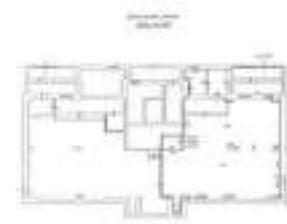


Схема участка

Легенда:

- 1. Земельный участок
- 2. Здание
- 3. Объект незавершенного строительства
- 4. Объект недвижимости, право собственности на который принадлежит другому лицу

Матрица 1:	Полное наименование:	
ПЕРСОНАЛЬНЫЙ РЕГИСТРАТОР		БЕЧУЖАНОВА А.А.
подпись, наименование должности	подпись	подпись, фамилия



Удостоверение в подлинности копии государственной регистрации, подлинник государственного реестра объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости

Выдано в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости указаны следующие сведения:

Лист 1 из 1

Подлежащее объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 1	Всего листов листа 1	Всего листов 1	Всего листов листа 1
0 августа 2019г.			
Кадастровый номер	50:11:0091807:112		
Номер кадастрового участка	50:11:0091807		
Дата присвоения кадастрового номера	29.11.2014		
Учредитель государственной учетной книги	земельный участок		
Адрес	г. Калуга, Московская областная дорога - Калуга, г. Калуга, Московское ш. Шатурская д.к. кв. 200		
Площадь, кв. м	146.4		
Назначение	земельный участок		
Обременения	Обременения		
Номер, при указании которого производится проверка, наличие МДУ	Государственный кадастровый номер		
Надлежащее оформление	земельный участок		
Кадастровый номер, руб.	2178012.26		
Кадастровый номер в Едином государственном реестре недвижимости, в котором указан зарегистрированный объект недвижимости	50:11:0100071:32		
Наименование земельного участка	земельный участок		
Сведения об отнесении жилого помещения к специализированному жилому жилищному комплексу (специализированный жилищный фонд), в котором предусмотрено возведение многоквартирного жилого здания или капитального строения (строения)	земельный участок		
Степень задела об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости		
Общая оценка	земельный участок		
Подписать выписку:	Лукманов Артур, Директор ООО "Центр оценки инвестиций", г. Калуга, Московская областная дорога - Калуга, г. Калуга, Московское ш. Шатурская д.к. кв. 200 Выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 135-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (СЗ РФ, 2017 № 30, ст. 4704)		

Государственный реестр прав	подпись	Лукманов А. А.
Копия государственного реестра	подпись	Лукманов А. А.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование

ИЖС №5/018/001/2019

Лист №1. Листов 2	Выпуск в Едином реестре 2: 1	Выпуск данных: 3	Выпуск листов: выписка: 1
-------------------	------------------------------	------------------	---------------------------

Дата выписки: 20/04/2019
 Регистрационный номер: 50:02/018/001/2019

1	Привлечение (привлеченный)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тристандэв" (ИНН 770270193, ОГРН 110774627145, доменная информация: Москва, ул. Вавилова, д. 3, 4, 3)
2	№, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность № 50:02/018/001/2019/001 08.08.2019 12:22:06
3	Документы основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выпуск 15.07.2019
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости		
4.1	тип		Ипотека в виде залога
	дата государственной регистрации		08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации		50:02/018/001/2019/001
	срок, на который установлен срок ипотеки права в собственности объекта недвижимости		Срок действия: 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по договору
	тип, в пользу которого установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Тристандэв" (ИНН 770270193, ОГРН 110774627145, доменная информация: Москва, ул. Вавилова, д. 3, 4, 3)
	основание государственной регистрации		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выпуск 15.07.2019
5	Сведения о наличии риска об отъезде объекта недвижимости для предоставления в муниципальный архив		данные отсутствуют
6	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона совершить третье лицо, юридическое		данные отсутствуют

Генеральный директор ООО "Центр оценки инвестиций"	подпись		И.В. КУЗНЕЦОВА И.В.
--	---------	--	---------------------



Листы 7 Лист 3

Получено из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правилах использования объектов недвижимости
Полюс расположения объектов, включая кадастровый номер (кадастровый номер)

Помещение			
в здании/здании			
Лист №1, Листы 2	Объем помещений 1.1	Всего помещений 2	Всего полезная площадь 3
Назначение: Жилое			
Кадастровый номер:		50:12:010:001:132	
			
			
Масштаб: 1:		Масштаб: обозначен	
ГОУ АНО ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ		ИП КОЗЛОВ А.А.	
Инженер-оценщик		Инженер-оценщик	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
Федеральное государственное учреждение "Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области"

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий сведения:

Лист 1 Лист 1

Полное наименование объекта недвижимости	
Лист №1 Лист 1	Лист №1 Лист 1
Всего листов раздела 1.1	Лист листов раздела 4
Дата ввода в эксплуатацию:	06.12.2007
Самостоятельный номер:	06.12.010001.01
Площадь застроенной территории:	06.12.010001
Дата государственной регистрации номера:	29.12.2004
Статус земельного участка:	земельный участок
Адрес:	Ленинградская область, район "Шарья", г. Шари, ул. Новосельская, д. 8 (п.п. 189)
Площадь, кв. м:	120,7
Земельный участок:	земельный участок
Земельный участок:	земельный участок
Площадь, кв. м:	земельный участок
Вид земельного участка:	земельный участок
Кадастровый номер, руб.:	06.12.010001.01
Владельцем земельного участка является:	земельный участок
Вид разрешенного использования:	земельный участок
Сведения об объекте недвижимости в государственном кадастре недвижимости:	земельный участок
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок
Сведения об объекте недвижимости:	земельный участок
Подписан, дата:	Подпись: [подпись] / [подпись]

Исполнитель: [подпись]	Исполнитель: [подпись]	Исполнитель: [подпись]
Подпись, дата:	Подпись, дата:	Подпись, дата:



Лист 2 из 2

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

Наименование		Область недвижимости	
Лист №1, Листы 2	Всего листов (листья) 2, 2	Всего листов 3	Всего листов листов 4
Услуга 2019г			
Кадастровый номер:		50:12:010071:01	
1	Праваобладатель (правообладатели)	3.3	Общество с ограниченной ответственностью "Информационная компания "СРСОЛ" Д.У. Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "СТРАИТЕЛСКОЕ", ИНН: 7708059893, ОГРН: 10077462371407, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д. 2, к. 2.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.3	Собственность 50:12:010071:01-00/001/2019-5 08.08.2019 17:22:00
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	ипс:		Взыскание с ООО "Солар"
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 17:43:41
	номер государственной регистрации:		50:12:010071:01-00/040/2019-0
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
	ипс, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ИП Александр Александрович Демидович
	дата государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	ипс:		Архив
	дата государственной регистрации:		22.05.2019 08:29:01
	номер государственной регистрации:		50:12:010071:01-00/040/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.05.2019 на 5 лет
	ипс, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Вивачи энд", ИНН: 5002186079
	дата государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 09/2119/2018 А, Выдан: 02.05.2019



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ФНВР	ХУСОВОУРХОНОВА Н.А.
Услуга государственной регистрации	Исполнитель, фамилия

Перечень заданий на выполнение работ			
Пункт №2. Форма 2	Виды работ раздела 2.2	Всего часов 3	Всего часов раздела 4
в период 2019г.			
Классификация работ		№0130100075-11	
5	Составить и исполнить решение об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	детали отсутствуют	
6	Составить по государственной регистрации сделок, право собственности права без необходимости в силу закона списать требования, сделки;	детали отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕКВИЗИТНЫЙ БЛАН Министерства экономического развития Российской Федерации		БУСЫГИНОВА И.С. Инженер-экономист
---	--	--------------------------------------

Лист 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
План размещения помещений, можно использовать как этаж (или этаж)

Помещение			
на объекте недвижимости			
Этаж МЛ. Этажа 5	Всего этажей этажа 5 1	Этаж этажей 1	Всего этажей этажей 4
Этаж: 2015			
Кадастровый номер:		№ 50:01/001/2015/01	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей)	
50:01/001/07/51		Полный этаж	
			
Масштаб 1:		Условная обозначения	
ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" И.И.		И.И. ПУШКОВ, И.И.	
ИНН: 50-01/001/07/51		ИНН: 50-01/001/07/51	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Западному Московской области
Управление государственного кадастра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 04.12.2016

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист №1	Лист №2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
В августе 2016г.	№ 12:01/007/138
Кадастровый номер:	№ 50:01/007/138
Идентификационный номер:	50:01/007/138
Дата государственной регистрации:	29.12.2014
Регистраторский (основательный) документ:	00001/000000001
Адрес:	Западный Московской области округ - Южный Западный Московской области, с/поселение, с/поселение, д.п. №100*
Площадь, кв.м:	160,0
Наличие:	Объект недвижимости
Наличие:	Помещение
Идентификационный номер, по которому заключены соглашения, ипотека:	Государственный кадастровый номер
Вид объекта недвижимости:	земельный участок
Кадастровый номер, рубль:	00001/13
Кадастровый номер, рубль, в котором зарегистрирован объект недвижимости:	00:01/007/138
Идентификационный номер объекта:	земельный участок
Сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах земельного участка государственного кадастрового номера, в котором зарегистрирован объект недвижимости, в том числе сведения о наличии объектов недвижимости, находящихся в границах земельного участка государственного кадастрового номера:	земельный участок
Сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах земельного участка государственного кадастрового номера, в котором зарегистрирован объект недвижимости, в том числе сведения о наличии объектов недвижимости, находящихся в границах земельного участка государственного кадастрового номера:	земельный участок
Сведения об объектах недвижимости:	Сведения об объектах недвижимости имеют статус "закрытые"
Объект недвижимости:	земельный участок
Получатель выписки:	Юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), правообладатель (собственник) земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Южный Западный Московской области, с/поселение, с/поселение, д.п. №100*, кадастровый номер: 50:01/007/138, кадастровый номер: 00:01/007/138



Государственный реестр недвижимости	ИУСНУИДНОБЫ И.И.
Идентификационный номер:	Идентификационный номер:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированном праве

Получателя			
над объектом недвижимости			
Лист №1, Листы 2	Листы листов, листов 2, 2	Листы листов, 2	Листы листов, листов, 4
В документе 2019г			
Кадастровый номер: 50:12:010071:008			

1	Правообладатели (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Терминал для развития "СРЕДСТ" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "СТРАИПРОЕКТ", ИНН: 7704/0300, ОГРН: 1037246237147, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д.3, к.2.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность №: 12:01/007/198-06/001/2019-6 08.08.2019 12:22:40
3	Датум прекращения	3.1	Датум прекращения права собственности не определен, Выдан: 08.07.2019
4	Сведения о праве и объектах недвижимости		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: проект, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: информация государственной регистрации:		Ипотека в силу залога 08.08.2019 12:47:41 08:12:01/007/198-06/001/2019-7 Срок действия с 09.04.2019 до полного исполнения обязательств по Договору Общество с ограниченной ответственностью "ТЭГ ИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "Алгоритм", ИНН: 7708121080 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 08.07.2019
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: проект, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: информация государственной регистрации:		Аррент 19.01.2017 12:42:38 08:12:01/007/198-06/001/2017-2 Срок действия с 19.01.2017 по 22.12.2025 с 19.01.2017 по 22 декабря 2025 год Общество с ограниченной ответственностью "Тинькофф", ИНН: 7703018673 Договор аренды нежилого помещения, № 23/1216-СМ-а, Выдан: 23.12.2016

Государственный регистрационный номер	Выписка	Информация, полученная
---------------------------------------	---------	------------------------



Показатели			
по области инвестиционности			
Лист 001	Лист 002	Лист 003	Лист 004
1 августа 2016 г.			
Идентификационный номер:		001-001-001-001	
1	Сведения о целях реализации и/или объеме инвестиционности для территориальных и муниципальных органов	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право в которых может быть обременено в пользу заявителя кредитом, залога, ипотеки	данные отсутствуют	



Выявление границ государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах объектов недвижимости
План расположения земельного участка на кадастровом плане территории (ЗУК)

Получение или обременение недвижимости			
Лист 701, Рисунок 5	Итого земельный участок 5.1	Итого земельный участок 5	Итого земельный участок 4
Л. 1000001.0000			
Кадастровый номер:		50:12:0010301.040	
Кадастровый номер:		Обор. земли (статья)	
50:12:0106001.040		Промышлен. зем.	
			
Масштаб: 1:		Исходные обозначения	
ГОУДАРСКИЙ РЕГИСТРАТОР ОБЛ.		БУСОВИЧЕВСКАЯ И.И.	
Информационно-технологический отдел		Информ. отдел	



Участок в Едином государственном реестре недвижимости, кадастр в Едином государственном реестре недвижимости

Наименование Единого государственного реестра недвижимости и основных характеристик в кратком описании участка в Едином государственном реестре недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости участок описывается следующим образом:

Лист 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1 Лист 1	Всего листов документа 1	Всего листов 1	Всего листов документа 2
Экземпляр (№):			
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового участка:			
Дата присвоения кадастрового номера:			
Кадастровый номер государственной регистрации участка:			
Адрес:			
Площадь, кв. м:			
Назначение:			
Функциональное назначение:			
Помещение, тип здания, по которому рассчитывается стоимость земельного участка:			
Надлежащий собственник:			
Кадастровый номер участка в Едином государственном реестре недвижимости, в котором находится (находился) объект недвижимости:			
Вид разрешенного использования:			
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, в котором находится объект недвижимости:			
Статус участка (объекта недвижимости):			
Коды участка:			
Получатель информации:			

ИНВЕСТИЦИОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ	ИНВЕСТИЦИОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ	ИНВЕСТИЦИОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ	ИНВЕСТИЦИОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ	ИНВЕСТИЦИОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ



Лист 2 из 2

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

Получение сведений об объекте недвижимости			
код объекта недвижимости			
Лист №1, Листы 2	Всего листов листов 1, 1	Всего листов 2	Всего листов листов 2
01 августа 2019.			
Кадстровый номер			

1	Сведения об объекте недвижимости	1.1	Объект с ограниченной ответственностью "Управление кондоминиями "ЮРИДИ" Д/У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОИПРОГНОЗ", ИНН 7704750100, ОГРН 1107046717147, коллизионный идентификатор: Москва, ул. Вавилова, д.5, к.2
2	Идентификация государственной регистрации права	2.1	С.М.Савельев ИН 12.0181071.75-000412019-3 05.08.2019 12:22:06
3	Даты регистрации	3.1	Датой вступления в силу государственной регистрации. Выдан 18.07.2019
4	Сведения о правах в отношении объекта недвижимости		
	4.1		Идентификация объекта
			код государственной регистрации
			08.04.2009 12:47:41
			номер государственной регистрации
			08-17.0181071.75-00041.2019-4
			дата, на которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости
			Срок действия: 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
			Идентификация объекта недвижимости
			Объект с ограниченной ответственностью "ЮРИДИКАЛЬНЫЕ" Д/У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Абсолют", ИНН 7704273308
			даты государственной регистрации
			Датой вступления в силу государственной регистрации. Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии обременений объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данных отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права собственности в силу закона составные части объектов		данных отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ		БУХГАЛТЕРСКАЯ СЛУЖБА
подпись, наименование должности	подпись	подпись, фамилия

Лист 3 Лист 3

Плановый вид объекта недвижимости
 План размещения деловых, жилых помещений в здании (общий вид)

Плановый вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листы 3	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
Масштаб: 1:100			
Специальный номер: 08:02:010401:02			
Специальный номер: 08:02:010401:02		Этаж: этаж (этажи):	
		Примечания: none	
			
			
Масштаб: 1:100		Начертание: общий вид	
ПРЕДПРИЯТИЕ "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"		СУХУТЫНОВА Е. И.	
Юридический адрес:		Имя, Фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном виде обременения земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном виде обременения земельного участка

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Полное наименование	
объекта недвижимости	
Лист №1 Листа 1	Листа 1
Всего листов раздела 1	Всего листов раздела 1
2 номер ОКН	06/12/016/071/01
Кадастровый номер	50/12/016/071/01
Дата государственного кадастрового номера	2012.10.04
Суть обременения государственной учетной книги	земельное отступление
Адрес	Кадастровый номер земельного участка - Школа с Улицы Мухоморова, р/п. Ивановские д.3, кв.100
Площадь, кв. м	145,8
Назначение	Жилые помещения
Помещение	Помещение
Истор, тип здания, во дворе, расположенно в здании, нежилая земля	Центральный этаж/Центральный этаж
Над участком планировка	земельное отступление
Кадастровая стоимость, руб.	112780,66
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором заложено обременение	06/12/016/071/01
Наименование государственного земельного участка	земельное отступление
Сведения об обременении земельного участка и о зарегистрированном виде обременения	земельное отступление
Суть обременения земельного участка	Сведения об объекте недвижимости и виде отступания отступить
Общая оценка	земельное отступление
Получатель выписки	Юлия Викторовна Делюкина, индивидуальная предпринимательство, ИНН 5007020160, ОГРН 1045007020160, ОГРНИП 1045007020160, ОГРНИП 1045007020160

Исполнительный орган власти	власть	ЮЗ/ДУУХИОИ 01
Служба государственного кадастрового учета	земельный кадастр	кадастровый план



Форм 2 - Лист 2

Планка от Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Полное наименование объекта недвижимости			
Лист МЛ	Решение	Выдана	Выдана
Лист МЛ	Решение	Выдана	Выдана
8 августа 2019			
Идентификационный номер:		8917010187187	
1	Приниматель (правообладатель):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управление делами "СФУ" Д У Закрытое общество с ограниченной ответственностью "СФУ" НПФ ЭСГ", ИНН: 790436163, ОГРН: 118716037945, юридический адрес: Москва, ул. Вавилова, д.3, к.1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, №: 12-01/017/2019-00001/2019-1, №: 08.2019.13.12.05
3	Документ основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Обременение права и ограничения объекта недвижимости:		
4.1	Имя:		Имярек в силу закона
	Имя государственной регистрации:		08.08.2019.13.12.05
	Имя государственной регистрации:		08.12.01/017/2019-00001/2019-1
	Указ, на основании которого ограничено право в отношении объекта недвижимости:		Указ действующий от 08.08.2019 от полного государственного управления Договор
	Имя, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ЕДИНОЕ Управление" Д.Т. Закрытое общество с ограниченной ответственностью "ЕДИНОЕ Управление", ИНН: 7708213080
	Имя государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии решения об оценке объекта недвижимости для государственной регистрации права:		данных отсутствует
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в получении согласия третьих лиц, прочие:		данных отсутствует

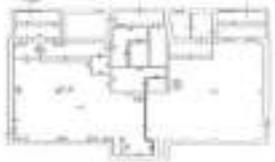
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ		СВЕДЕНИЯ О ПРАВАХ	
Идентификационный номер	Дата	Идентификационный номер	Дата



Лист 2 из 3
Лист 3 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, находящихся на этом объекте недвижимости

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1 Листы 1	Листы листов раздела 1.1	Листы раздела 1	Листы листов раздела 1
Экспликация помещений			
Экспликация помещений		№ кадастрового листа	
Кадастровый номер		№ кадастрового листа	
05-12-0050011.05		05-12-0050011.05	



Скачать

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

Масштаб 1:	Масштаб 1:0,000000	Масштаб 1:0,000000
ПРОДАВАТЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ	ПОСРЕДНИК	ПОКУПАТЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Уполномоченный Федерацией судей государственной инспекции, контроля и арбитражного суда (ФИСИ) -
исполнительный орган арбитражного суда

Внесен в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) характеристика и зарегистрирован срок на объект недвижимости

Сведения об объектах характеристика: объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Положение над объектом недвижимости			
Лист №1, Листы 1	Высота этажа этажа 1 - 1	Этаж этажа 1	Площадь этажа этажа 1
В августе 2019г.			
Кадастровый номер:	50:12/010/071-28		
Номер кадастрового квартала:	50:12/010/071		
Дата вступления кадастрового номера:	19.12.2014		
Единственный государственный кадастровый номер:	единственный		
Адрес:	Холы Милослава, 48 (Шанхай, д.к. пом.100)		
Площадь, кв.м:	129,7		
Назначение:	Жилищное назначение		
Тип помещения:	Жилая		
Номер, этаж здания, на котором расположено помещение, кадастровый номер:	Жилая секция №100кадастровый номер		
Вид жилого помещения:	квартира (отдельный)		
Кадастровая стоимость, руб.:	190100,78		
Кадастровый номер кадастрового участка, в котором находится расположенный объект недвижимости:	50:12/010/071-32		
Вид разрешенного использования:	жилая (отдельный)		
Сведения об объектах жилого назначения в федеральном реестре жилищного назначения (включая жилищный фонд, с жилыми помещениями жилого назначения, с жилыми помещениями нежилого назначения или помещениями нежилого назначения):	единственный		
Статус объекта в Едином государственном реестре недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "норматив"		
Полное наименование:	единственный		
Получатель сведений:	Полковник Артур Дмитриевич (гражданин Российской Федерации), Промышленность и торговля (отраслевая принадлежность) "Промышленность и торговля" ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50/010/071)		

КАДАСТРОВЫЙ РЕЕСТР ФИСИ		ЦЕНТРАЛЬНАЯ ФИЛИАЛ
КАДАСТРОВЫЙ РЕЕСТР ФИСИ		КАДАСТРОВЫЙ РЕЕСТР ФИСИ

Лист 1 из 1

Валовый региональный ресурс инвестиционных компаний, зарегистрированных в соответствии с Законом Московской области от 11.07.2013 № 100/2013-ОЗ
Сведения о зарегистрированных фирмах

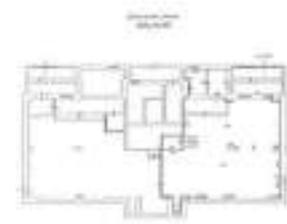
Период		вид объекта недвижимости																			
Вед. №1, Регион 2	Вед. №1, Регион 2, 1	Вед. №1, Регион 2	Вед. №1, Регион 2																		
01 квартал 2019г.																					
Кодированный номер:		0512.01.0401.34																			
1	Применяется ли ограничение:	1.1	Объекты с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "СРЭИ" Д.У. Унитарная фирма в инвестиционном фонде недвижимости "СРЭИПРОС" (ИНН 770475000, ОГРН 1107746237147), контактная информация: г. Москва, ул. Мясницкая, д.3, к.3																		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность №6-1/030/071-56-20/041/0119-1 №6-01-2/019-12-22/05																		
3	Действительна ли оценка:	3.1	Действительна в соответствии с законодательством. Дата: 18.07.2019																		
4	Сведения о фирме в отношении объекта недвижимости	<table border="1"> <tr> <td>№1</td> <td>Имя:</td> <td>Наименование фирмы</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Имя государственной регистрации:</td> <td>ИНН 770475000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Имя государственной регистрации:</td> <td>ОГРН 1107746237147</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Имя, по которой осуществляется ограничение права в собственности объекта недвижимости:</td> <td>ГРН, запись №1-08-001/2019-4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Имя, в котором осуществляется ограничение права в собственности объекта недвижимости:</td> <td>Обязательство с ограниченной ответственностью "РЭИПРОС Девелопмент" Д.У. Унитарная фирма в инвестиционном фонде недвижимости «СРЭИПРОС», ИНН 770475000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Имя, по которой осуществляется регистрация:</td> <td>Действительна в соответствии с законодательством. Дата: 18.07.2019</td> </tr> </table>		№1	Имя:	Наименование фирмы		Имя государственной регистрации:	ИНН 770475000		Имя государственной регистрации:	ОГРН 1107746237147		Имя, по которой осуществляется ограничение права в собственности объекта недвижимости:	ГРН, запись №1-08-001/2019-4		Имя, в котором осуществляется ограничение права в собственности объекта недвижимости:	Обязательство с ограниченной ответственностью "РЭИПРОС Девелопмент" Д.У. Унитарная фирма в инвестиционном фонде недвижимости «СРЭИПРОС», ИНН 770475000		Имя, по которой осуществляется регистрация:	Действительна в соответствии с законодательством. Дата: 18.07.2019
№1	Имя:	Наименование фирмы																			
	Имя государственной регистрации:	ИНН 770475000																			
	Имя государственной регистрации:	ОГРН 1107746237147																			
	Имя, по которой осуществляется ограничение права в собственности объекта недвижимости:	ГРН, запись №1-08-001/2019-4																			
	Имя, в котором осуществляется ограничение права в собственности объекта недвижимости:	Обязательство с ограниченной ответственностью "РЭИПРОС Девелопмент" Д.У. Унитарная фирма в инвестиционном фонде недвижимости «СРЭИПРОС», ИНН 770475000																			
	Имя, по которой осуществляется регистрация:	Действительна в соответствии с законодательством. Дата: 18.07.2019																			
5	Сведения о наличии ограничений об объектах объектов недвижимости для государственной и муниципальной аренды:	данные отсутствуют																			
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, и ограничение права без ограничения и дату даты отмены аренды, ипотеки:	данные отсутствуют																			

ГЛАВНЫЙ АДМИНИСТРАТОР ОЦ	Исполнитель	С.С. КУЗНЕЦОВ С.И.
--------------------------	-------------	--------------------



Лист 3 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах, право собственности и иных вещных правах на объект недвижимости
 По адресу: Республика Башкортостан, город Уфа, район "Салават", улица (площадь) _____

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1 Листов 3	Высота этажа: этаж 3, 1	Высота этажом: 3	Всего этажей в здании: 3
В кадастре №1/01/011/01/55		№12-01/007/0-56	
Кадастровый номер: №1/01/011/01/55		Этаж: этаж (этажи): Земельный этаж	
 <p style="text-align: center;">(фрагмент)</p>			
Матрица 1: _____		Полное наименование: _____	
ПЕТРОВСКИЙ ПЕТРОВИЧ		БЕЧУЖАНОВА А.У.	
ИНН: _____		ИНН: _____	



Удостоверение в подлинности копии государственной регистрации, подлинник которой находится по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/пос. Пески, д. 10/1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

II Единый государственный реестр недвижимости включает следующие сведения:

Лист 1 из 1

Подлежащее объекта недвижимости			
Лист №01	Лист №02	Лист №03	Лист №04
0 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		50:11:0091007:112	
Идентификационный номер:		50:11:0091007	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.11.2014	
Учрежденный государственным учредителем номер:		земельный участок	
Адрес:		Московская область, Истринский район - Истра, г. Истра, Московская обл. Шатурская д.к. кв. 200	
Площадь, кв. м:		146.4	
Назначение:		земельный участок	
Обременения:		Обременения	
История, при которой, на котором зарегистрирован объект, включая МДУ:		Домохозяйство Мухоморовых	
Надлежащее оформление:		земельный участок	
Кадастровый стоимость, руб.:		217802.26	
Кадастровый номер в Едином государственном реестре недвижимости, в котором зарегистрирован объект недвижимости:		50:11:0100071:32	
Наименование земельного участка:		земельный участок	
Сведения об отнесении жилого помещения к специализированному жилому жилищному комплексу (жилищно-коммунальному комплексу) фонда, в котором предусмотрено возведение многоквартирного жилого здания или капитального строения (строения):		земельный участок	
Степень задела об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости	
Общая оценка:		земельный участок	
Подписать выписку:		Лукманов Артур, Директор ООО "Центр оценки инвестиций", Московская область, Истринский район, с/пос. Пески, д. 10/1, телефонный номер "09112" ДУ, выданный Истринским районным отделом государственного кадастрового учета недвижимости "СТРОИПРОЕКТ", ИНН 7704790193	

Генеральный директор ООО "Центр оценки инвестиций"	Исход	Лукманов А. А.
--	-------	----------------



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

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование		
ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ		
Лист 76/ Р/Лист 2	Выдел в составе участка 2: 1	Выдел участка 3
Дата выдела 2014г.		
Кадастровый номер: 50:02/010/071:012		
1	Применительно к правообладателю:	1.1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1
3	Документы основания	3.1
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	
4.1	вид:	Ипотека в виде залога
	дата государственной регистрации:	08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:	50:02/010/071:012/004/2019-4
	срок, на который установлен срок действия права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2019 до полного выполнения обязательств по договору
	вид, в пользу которого установлен ограниченный или обремененный объект недвижимости:	Обязательство поручительства общества с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "Автомат" - ИНН: 7708277081
	основание государственной регистрации:	Договор залога, предметом залога является объект недвижимости, Выдел: 18.07.2019
5	Сведения о наличии риска об отъезде объекта недвижимости для предоставления в муниципальный архив	данные отсутствуют
6	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона совершить третье лицо, сделки	данные отсутствуют

Генеральный директор ООО "Центр оценки инвестиций"	Исполнитель	Исполнитель
--	-------------	-------------



Листы 7 Лист 3

Полномочия Комитета по управлению имуществом государственного учреждения администрации в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства и жилищно-коммунального хозяйства
Полюс реконструкции объектов, включая объекты на земле (земельный участок)

Помещение			
в здании (здании)			
Лист №1, Листы 2	Объем работ (раздел) 1.1	Возраст (раздел) 2	Возраст здания (раздел) 3
Назначение: ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ			
Кадастровый номер:		50:12:010:001:132	
			
			
Инициалы: _____		Инициалы: _____	
Подпись: _____		Подпись: _____	
М.П. _____		М.П. _____	

Учредитель: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (с/г) Центр Московской государственной службы (Центр)

Наименование Единого государственного реестра недвижимости (объект недвижимости): объект недвижимости и кадастровый номер объекта недвижимости

Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесен следующий сведения:

Лист 1 Лист 1

Получатель на объект недвижимости			
Лист №1 Лист 1	Всего листов раздела 1.1	Листа раздела 3	Листы листов раздела 4
В августе 2019			
Кадастровый номер:	50:02:010001:01		
Площадь земельного участка:	04.42:010001		
Дата государственного кадастрового номера:	29.12.2014		
Статус земельного участка:	земельный участок		
Адрес:	Адрес Московской автомобильной дороги - МТРА, с/г Химки/Ангарск, с/г Кольцовка, д. 8 (п.к. 100)		
Площадь, кв. м:	130,7		
Специальность:	Нежилая коммерческая		
Владельцы:	Получатель		
Площадь, кв. м, на которой расположена постройка, кадастровый номер:	Кадастровый номер (Кадастровый номер)		
Наименование постройки:	земельный участок		
Кадастровый номер, руб.:	191657,11		
Кадастровый номер и/или кадастровый номер, в котором содержится информация об объекте недвижимости:	50:02:010001:01		
Наименование земельного участка:	земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости в государственном кадастре недвижимости:	земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости (статья 101 Закона № 218-ФЗ)		
Сведения об объекте:	земельный участок		
Получатель, название:	Бонкин Артур Владимирович, индивидуальный предприниматель, При регистрации в Едином государственном реестре недвижимости "Получатель информации ЦРФИ" Д.Х. Индивидуальный предприниматель (ИНН 50/02/00145)		

ПОЛУЧАТЕЛЬ ИНФОРМАЦИИ	ПОЛУЧАТЕЛЬ	ПОЛУЧАТЕЛЬ
Инициалы, фамилия, имя	Инициалы	Инициалы, фамилия



Лист 2 из 2

Полюсов (в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости)

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование			
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист №01, Листы 2	Воздух над участком (земельный участок) 2, 2	Воздух над участком 3	Воздух над участком площадью 4
Участок 2019г			
Кадастровый номер: 50:12:010071:01			
1	Права собственности (право собственности)	3.3	Общество с ограниченной ответственностью "Информационная компания "СРСОЛ" Д.У. Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "СТРАИТЕЛЪОБЪЕКТ", ИНН: 770857083, ОГРН: 1007746237147, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д. 2, к. 2.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.3	Собственность 50:12:010071:01-00/001/2019-5 08.08.2019 17:22:00
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Ограничения прав в отношении объекта недвижимости		
4.1	вид:		Ипотека с 08.08.2019
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 17:43:41
	номер государственной регистрации:		50:12:010071:01-00/040/2019-0
	срок, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до окончания исполнения обязательств по Договору
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Ипотека с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "Апартис", ИНН: 770857083
	дата государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Ограничения прав в отношении объекта недвижимости		
4.1	вид:		Аррест
	дата государственной регистрации:		22.05.2019 08:29:01
	номер государственной регистрации:		50:12:010071:01-00/041/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 22.05.2019 на 5 лет
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Вивачи энд", ИНН: 770857083
	дата государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения, № 07/2119-334 А, Выдан: 03.05.2019



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ФНС	ИНН 77-08/001/2019-0	ХУДОЖНИКОВА И.А.
Участок государственной недвижимости	50:12:010071:01	Ипотечная операция

Лист 1			
Получено акт обхода недвижимости			
Лист №2 Форма 2	Листы актов обхода 2, 2	Визирование 1	Листы актов обхода 4
в период 2019г.			
Классификация по виду		№0130100075-11	
3	Состояние в истинной степени обременен объект недвижимости для государственной и муниципальной служб.	данные отсутствуют	
5	Состояние по документарной государственной регистрации сделки, право, обременение права без необходимости и тому подобная сведения третьих лиц, сделки.	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕКВИЗИТНЫЙ БЛАН бланк государственного документа		СУЧУГИНОВА И.С. Специалист, Специалист
--	--	---

Лист 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
План размещения помещений, можно использовать для размещения объектов

Помещение			
в/у объекта недвижимости			
План М.1. Помещ. 5	Всего площадей: 5.1	Всего помещений: 1	Всего площадей помещений: 4
Квартал: 2019:			
Кадастровый номер:		50:12/010/017/01	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей)	
50:12/010/017/01		Цокольный этаж	
			
			
Масштаб: 1	Условные обозначения		
ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" И.И.		И.И. ПУШКОВ, И.И.	
ИНН: 50/010/017/01		ИНН: 50/010/017/01	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Крым
Управление государственной регистрации недвижимости Республики Крым

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 04.12.2016

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист №1	Лист №2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
В августе 2016г.	№ 12.010071.038
Кадастровый номер:	№ 12.010071.038
Идентификационный номер:	№ 12.010071
Дата принятия кадастрового номера:	29.12.2014
Риски, связанные с государственной регистрацией:	00000100000000000000
Адрес:	Республика Крым, Симферопольский район, с/пос. Крымское, ул. Дачная, д. 8, кв. 104
Площадь, кв. м:	160,0
Наличие:	Объект недвижимости
Назначение:	Жилая
Идентификационный номер, по которому заключены соглашения, ипотека, залог:	Государственный кадастровый номер
Вид жилого помещения:	Жилая квартира
Кадастровый номер, по которому заключены соглашения, ипотека, залог:	00000100000000000000
Кадастровый номер, по которому заключены соглашения, ипотека, залог:	00.02.010071.031
Идентификационный номер, по которому заключены соглашения, ипотека, залог:	Жилая квартира
Сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах земельного участка государственной регистрации недвижимости, а также сведения о наличии у собственника недвижимости права собственности на земельный участок:	Сведения отсутствуют
Сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах земельного участка государственной регистрации недвижимости, а также сведения о наличии у собственника недвижимости права собственности на земельный участок:	Сведения об объектах недвижимости имеют статус "закрытые"
Объект недвижимости:	Жилая квартира
Получатель выписки:	Юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), правообладатель (собственник) государственной собственности "Управление кадастра и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (ИНН: 7803015)



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР - МФД	ИУСНУИДРОСБИ И.И.
Идентификационный номер:	Идентификационный номер:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированном праве

Получателя			
над объектом недвижимости			
Лист №1, Листы 2	Листы листов, листов 2, 2	Листы листов, 2	Листы листов, листов, 4
В документе 2019г			
Кадастровый номер: 50:12/010/071/108			

1	Правообладатели (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Терминал для развития "СРЕДСТ" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "СТРАИПРОЕКТ", ИНН: 7704/0300, ОГРН: 1037246237147, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д.3, к.2.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность 50:12/010/071/108-06/001/2019-6 50:08:204.0/12:22-80
3	Датум прекращения	3.1	Датум прекращения права собственности не определен, Выдан: 28.07.2019
4	Сведения о праве и объектах недвижимости		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: проект, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: информация государственной регистрации:		Ипотека в силу залога 08.08.2025 12:47:41 50:12/010/071/108-06/001/2019-7 Срок действия с 09.04.2019 до полного исполнения обязательств по Договору Общество с ограниченной ответственностью "ТЕГ ИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "Алгоритм", ИНН: 7708121080 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 28.07.2019
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: проект, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: информация государственной регистрации:		Аррент 19.01.2017 12:42:38 50:12/010/071/108-06/001/2017-2 Срок действия с 19.01.2017 по 22.12.2025 с 19.01.2017 по 22 декабря 2025 год Общество с ограниченной ответственностью "Тинькофф", ИНН: 500108673 Договор аренды нежилого помещения, № 23/2116-СМ-а, Выдан: 23.12.2016

Государственный регистрационный номер	Выписка	Информация, полученная
---------------------------------------	---------	------------------------



Показатели			
по области инвестиционности			
Лист 001	Лист 002	Лист 003	Лист 004
1 августа 2016 г.			
Идентификационный номер:		000-000000001-000	
1	Сведения о целях реализации и/или объеме инвестиционности для территориальных и муниципальных органов.	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право в которых может быть обременено в пользу заявителя кредитом, залога, ипотеки.	данные отсутствуют	



Выявление границ государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах объектов недвижимости
 План расположения земельного участка на кадастровом плане территории (плана территории)

Получатель информации			
или объекта недвижимости			
Лист 701, Рисунок 5	Итого земельный участок 5.1	Итого земельный участок 5	Итого земельный участок 4
В августе 2007г.			
Кадастровый номер:	50:12:0010301.148		
Кадастровый номер:	50:12:0160015.148		
Кадастровый номер:	50:12:0160015.148		
			
			
Масштаб: 1:	Реальная информация		
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	
ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ		ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ	

Участок в Едином государственном реестре недвижимости, кадастр в Едином государственном реестре недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости имеется следующая информация:

Лист 1 из 1

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1	Лист №1	Всего листов документа 1	Всего листов документа 2
Экземпляр (ИМ)			
Кадастровый номер		86:22:0101701:76	
Номер кадастрового участка		86:22:0101701	
Дата присвоения кадастрового номера		29.12.2014	
Кадастровый номер государственной регистрации участка		86:01:0101000000	
Адрес		Лидия-Московский автономный округ - Влра, с/пос. Мухомово, д. Шаталово, 2/3, пом. 1000	
Площадь, кв. м		0,00	
Назначение		Иск. для строительства	
Функциональное назначение		Производство	
Помещение, тип здания, вид строения (расположение помещений, назначение)		Центральный этаж. Инженерный этаж	
Над земельным участком		данные отсутствуют	
Кадастровый номер участка в Едином государственном реестре недвижимости, в котором находится (расположен) объект недвижимости		86:22:0101701:01	
Вид разрешенного использования		данные отсутствуют	
Сведения об объектах, для которых объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости является объектом специального назначения (земельный участок, в котором размещены объекты специального назначения или объекты для размещения объектов специального назначения)		данные отсутствуют	
Статус объекта недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Коды объектов		данные отсутствуют	
Получатель информации		Ирина Артуровна Давыдова (представитель правообладателя) Правомладший (объект) с ограниченной ответственностью "Гравитация инвест" ООО "ЦОИ" И.О. Владельцы: Ирина Артуровна Давыдова. Факсимильный адрес: 791000, Москва, ул. Мещеряковская, д. 10, стр. 1000	

Генеральный директор ООО "ЦОИ"	Ирина Артуровна Давыдова	Исполнительный директор ООО "ЦОИ"	Ирина Артуровна Давыдова
--------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	--------------------------



Лист 2 из 2

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

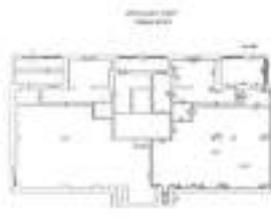
Наименование объекта недвижимости			
Лист №1, Рулон 1	Восток участка рулон 1.1	Восток рулон 1	Восток участка рулон 1
05 августа 2019.			
Кадастровый номер: 50:02/011/011/05			

1	Сведения об объекте недвижимости:	1.1	Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЮРЭД" Д/У Закрытый жилищно-коммунальный фонд недвижимости "СТРОИПРОГРЕС" ИНН 7704750100, ОГРН: 1107046717147, юридический адрес: г. Москва, ул. Восточная, д.5, к.2
2	Имя, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	С.М.Савельев, ИН: 52.9181071.75-4000412019-3, 05.08.2019 12:22:06
3	Датум окончания срока:	3.1	Датум окончания срока государственной регистрации: 05.08.2019
4	Сведения о правах в отношении объекта недвижимости:		
	4.1		Имя и дата записи
		дата государственной регистрации:	05.08.2019 12:47:41
		номер государственной регистрации:	50:02/011/011/05-000412019-3
		дата, на которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия: 05.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
		Имя и дата записи о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью "ЮРЭД Д/У Закрытый жилищно-коммунальный фонд недвижимости "СТРОИПРОГРЕС" ИНН: 7704750100
		дату окончания государственной регистрации:	Датум окончания срока государственной регистрации: 05.08.2019
5	Сведения о наличии обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данных отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона составлять предмет записи, права:		данных отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ		БУХГАЛТЕРСКАЯ СЛУЖБА
подпись, наименование должности	подпись	подпись, фамилия

Лист 3 Лист 3

Плановый вид объекта недвижимости
План размещения деловых, жилых и/или иных помещений

Плановый вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листы 3	Всего листов раздела 2.1	Всего листов 3	Всего листов раздела 3
Масштаб 1:100			
Специальный номер		08:02:010401:02	
Специальный номер		Этаж/этажи (этажи)	
08:02:010401:02		Примечания	
			
Масштаб 1:		Числовая аббревиатура	
ТЕНДЕРНЫЙ РЕКВИЗИТ № 08		СУБЪЕКТОМ К.Т.	
Плановый вид объекта недвижимости		Инициалы, Фамилия	



КД.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Земельный участок

План земельного участка № 50/007/14-02/001

Лист №	Код документа	
1	02	50/007/14-02/001
Дата создания 2014 г. 06 16 2014 14:25:07 Дата кадастровый номер: 50/007/14-02/001 Дата внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (дату вступления в силу постановления): 06.12.2014		

Описание объекта недвижимости и адресные сведения

1	Кадастровый район (районы), в котором расположен земельный участок	Кадастровый район (районы) Земельный участок № 50/007/14-02/001
2	Участок (участки), на котором расположен земельный участок	Земельный участок № 50/007/14-02/001
3	Область (область, муниципальное образование)	Область Москва, муниципальное образование Юго-Западный административный округ - ЮЗАО, г. Химки, Митинское, ул. Шаповалова, д. 4, пом. 3002
4	Наименование	Земельный участок
5	Вид и адрес объекта недвижимости в информационном слое	—
6	Кадастровый номер участка, в котором расположен земельный участок	50/007/14-02/001
7	Кадастровый номер земельного участка	—
8	Кадастровая стоимость (руб.)	1 347 748,08
9	Процентный интерес (доля) в праве собственности	100%
10	Ссылка на сведения об объектах недвижимости, на которые распространяется действие ограничений в отношении земельного участка, земельный участок № 50/007/14-02/001	—
11	Наименование органа государственной власти (федерального государственного органа), в котором находится Единый государственный реестр недвижимости	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Химки-Митинскому административному округу - ЮЗАО

Министр / директор	А. А. Полежакин
Должность и наименование должности	Директор, руководитель филиала

М.П.

КД.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Земельный участок

План раскопанных коммуникаций на земельном участке № 50/007/14-02/001

Лист №	Код документа	
1	02	50/007/14-02/001
Дата создания 2014 г. 06 16 2014 14:25:07 Дата кадастровый номер: 50/007/14-02/001		

План раскопанных коммуникаций на земельном участке № 50/007/14-02/001



Министр / директор	А. А. Полежакин
Должность и наименование должности	Директор, руководитель филиала

М.П.

М113

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

на земельный участок (земельный участок)

Лист №: 2 | Дата: 18.09.2010

УДР №: 50/01/0114/2010
 Кадастровый номер: 50/01/0114/2010
 Номер кадастрового плана: 50/01/0114/2010
 Номер кадастрового плана: 50/01/0114/2010
 Номер кадастрового плана: 50/01/0114/2010

Полное наименование земельного участка: Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, м. Юго-Восточный, ул. Давыдовская, д. 10, стр. 1004

1	Кадастровый номер земельного участка (подробнее) в Едином государственном реестре недвижимости	50/01/0114/2010
2	Участок (участки) на котором расположен(ы) земельный(ые) участок(ы)	Земельный участок № 1 (по кадастровому плану)
3	Идентификационный номер земельного участка	1267
4	Муниципальное образование (муниципальный район) - Юго-Восточный административный округ - Юго-Восточный район	50/01/0114/2010
5	Площадь земельного участка	1004 кв. м
6	Вид использования земельного участка	для размещения объектов складского назначения
7	Вид разрешенного использования земельного участка	для размещения объектов складского назначения
8	Кадастровая стоимость земельного участка	180 000 000 руб.
9	Условный кадастровый номер земельного участка	1004
10	Способ оценки земельного участка	по кадастровому плану
11	Полное наименование земельного участка (подробнее) в Едином государственном реестре недвижимости	Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, м. Юго-Восточный, ул. Давыдовская, д. 10, стр. 1004

Кадастровый паспорт выдан в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ "Об государственном кадастре недвижимости"



М.П. А. В. Печеников
 Главный специалист

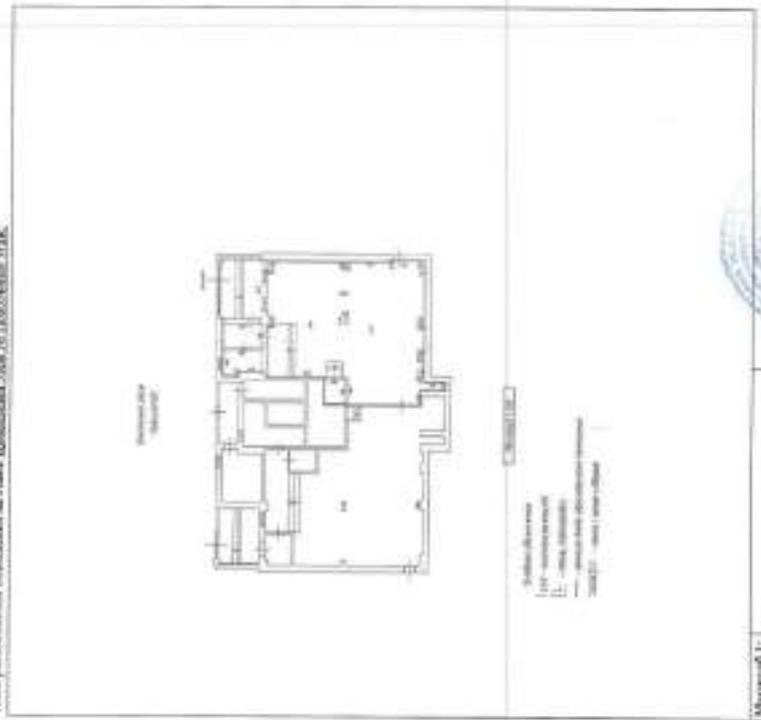
М113

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

на земельный участок (земельный участок)

Лист №: 2 | Дата: 18.09.2010

УДР №: 50/01/0114/2010
 Кадастровый номер: 50/01/0114/2010



М.П. А. В. Печеников
 Главный специалист



М.П. А. В. Печеников
 Главный специалист

611.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Наименование государственного учреждения

Лист №	1	Листов всего	1
<p>ГРП "Бюджет 2014" № 86/30/14-03/042 Кадастровый паспорт № 50:12/010/01-2/2014/011/011 № 50:12/010/01-2/2014/011/011 Адрес: площадь 1-го апрельского участка коммунального назначения в г. Москве</p>			

Описание объекта кадастрового учета

1	Кадастровый объект: земельный участок, категория земель: «земель населенных пунктов»		
2	99-12/010/01-2/2014/011/011		
3	Участок (земельный участок) категории земель населенных пунктов		
4	Целевое назначение: «земель населенных пунктов»		
5	Согласно кадастровому плану № 50:12/010/01-2/2014/011/011		
6	Место нахождения: «Химки-Муниципальный округ - Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) г. Москвы»		
7	Назначение: «земель населенных пунктов»		
8	Назначение: «земель населенных пунктов»		
9	Назначение: «земель населенных пунктов»		
10	Коды: «земель населенных пунктов»		
11	Коды: «земель населенных пунктов»		

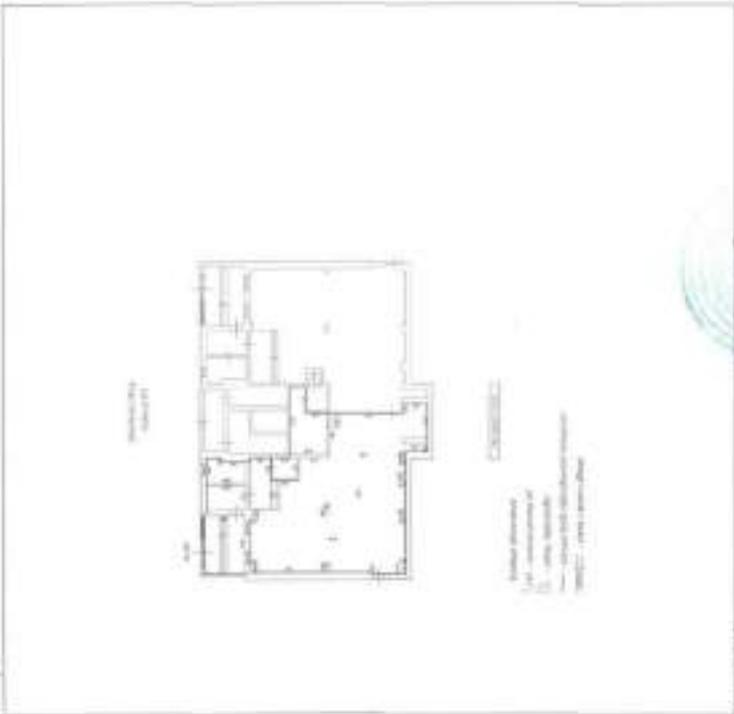
Исполнитель:	М.П.
Подпись:	А. В. Плещинский

611.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Наименование государственного учреждения

Лист №	1	Листов всего	1
<p>ГРП "Бюджет 2014" № 86/30/14-03/042 Кадастровый паспорт № 50:12/010/01-2/2014/011/011 План реконструкции здания на улице Давыдовской дом № 20 (земельный участок)</p>			



Исполнитель:	М.П.
Подпись:	А. В. Плещинский

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(на кадастровый объект в натуре)

Лист №	2	Из всего листов	2
№УФ	29-07/2014/01-003/2014-0000001		
Кадастровый номер	50:12:0101011:01		
Полное наименование объекта	Земельный участок № 50:12:0101011:01		
Характеристики государственного кадастрового учета	—		
и назначения	—		

Основания объекта государственного учета

1. Земельный участок создан государственными органами государственной власти Московской области в соответствии с Законом Московской области от 12.07.2011 № 14/2011-ОЗ.
2. Земельный участок создан в соответствии с Законом Московской области от 12.07.2011 № 14/2011-ОЗ.
3. Земельный участок № 50:12:0101011:01 создан в соответствии с Законом Московской области от 12.07.2011 № 14/2011-ОЗ.
4. Земельный участок № 50:12:0101011:01 создан в соответствии с Законом Московской области от 12.07.2011 № 14/2011-ОЗ.
5. Назначение: Земельный участок предназначен для размещения объектов складского назначения.
6. Вид разрешенного использования: размещение объектов складского назначения.
7. Категория земель: Земельный участок предназначен для размещения объектов складского назначения.
8. Категория земель: Земельный участок предназначен для размещения объектов складского назначения.
9. Категория земель: Земельный участок предназначен для размещения объектов складского назначения.
10. Категория земель: Земельный участок предназначен для размещения объектов складского назначения.
11. Категория земель: Земельный участок предназначен для размещения объектов складского назначения.

Кадастровый номер	50:12:0101011:01	А. П. Шереметьев
Инициалы и фамилия		Инициалы и фамилия



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(на кадастровый объект в натуре)

Лист №	2	Из всего листов	2
№УФ	29-07/2014/01-003/2014-0000001		
Кадастровый номер	50:12:0101011:01		
Полное наименование объекта	Земельный участок № 50:12:0101011:01		
Характеристики государственного кадастрового учета	—		
и назначения	—		



Инициалы и фамилия	А. В. Шереметьев
Инициалы и фамилия	Инициалы и фамилия



ЛИС

КАДАСТРОВЫЙ ВАСЕЛОТ

план реконструкции помещения

Лист №	№	Ивант. №/2017-1
№	№	Ивант. №/2017-1
План реконструкции помещения		
Адрес: Московская область, Истринский район, Истринское городское поселение, Истринское городское поселение, ул. Мухоморова, д. 148		
Адрес: Московская область, Истринский район, Истринское городское поселение, Истринское городское поселение, ул. Мухоморова, д. 148		

Описание объекта кадастрового учета:

1. Кадастровый номер здания (с/объекта), в котором расположена недвижимость: 50:07:0101071:12
2. Адрес (адреса), на которых расположена недвижимость: ул. Мухоморова, д. 148
3. Адрес (адреса) смежных помещений: ул. Мухоморова, д. 148, к. 1
4. Абсолютный адрес: Московская область, Истринский район, Истринское городское поселение, Истринское городское поселение, ул. Мухоморова, д. 148
5. Элементы: Помещение
6. Вид кадастрового учета: Инвентаризационный
7. Кадастровый номер участка, в котором расположен объект: 50:07:0101071:12
8. Кадастровый номер участка, в котором расположен объект: 50:07:0101071:12
9. Вид кадастрового учета: Инвентаризационный
10. Вид кадастрового учета: Инвентаризационный
11. Вид кадастрового учета: Инвентаризационный

Исполнитель:	И. И. И.
Исполнитель:	И. И. И.



ЛИС

ЛИС

КАДАСТРОВЫЙ ВАСЕЛОТ

план реконструкции помещения

Лист №	№	Ивант. №/2017-1
№	№	Ивант. №/2017-1
План реконструкции помещения		
Адрес: Московская область, Истринский район, Истринское городское поселение, Истринское городское поселение, ул. Мухоморова, д. 148		



- Кадастровый номер участка
- Вид кадастрового учета
- Вид кадастрового учета
- Вид кадастрового учета



Исполнитель:	И. И. И.
Исполнитель:	И. И. И.

ЛИС

МДЦ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
индивидуального жилого помещения

(для учета государственного кадастрового учета недвижимости)

Лист № _____ Издан _____

УФ № 50/001/14/32/025
 Кадастровый номер: 50/001/14/32/025
 Номер кадастрового листа: 08/12/001/071/79
 Характеристики государственного кадастрового учета недвижимости (дата, место и вид недвижимости): _____

Пожалуйста, обратитесь в территориальное управление Росреестра по Московской области

1	Кадастровый номер здания (строения), в котором расположена недвижимость: 50/001/14/32/025	Назначение (тип, вид использования): жилое
2	Адрес (адресная часть), по которому зарегистрирована недвижимость: Проломский тупик №1 (Кадастровый лист 08/12/001/071/79)	Назначение (тип, вид использования): жилое
3	Общая площадь помещения: 113,8 кв. м	Назначение (тип, вид использования): жилое
4	Муниципальное образование: Московская область, городской округ - Истринский район, с/пос. Пруды, ул. Проломский тупик, дом 1А/88	Назначение (тип, вид использования): жилое
5	Назначение	Назначение (тип, вид использования): жилое
6	Назначение	Назначение (тип, вид использования): жилое
7	Кадастровый номер квартиры, комнаты	Назначение (тип, вид использования): жилое
8	Кадастровый номер квартиры, комнаты	Назначение (тип, вид использования): жилое
9	Кадастровый номер квартиры, комнаты	Назначение (тип, вид использования): жилое
10	Кадастровый номер квартиры, комнаты	Назначение (тип, вид использования): жилое
11	Кадастровый номер квартиры, комнаты	Назначение (тип, вид использования): жилое

Исполнитель: _____
 Подпись: _____
 М.П. _____

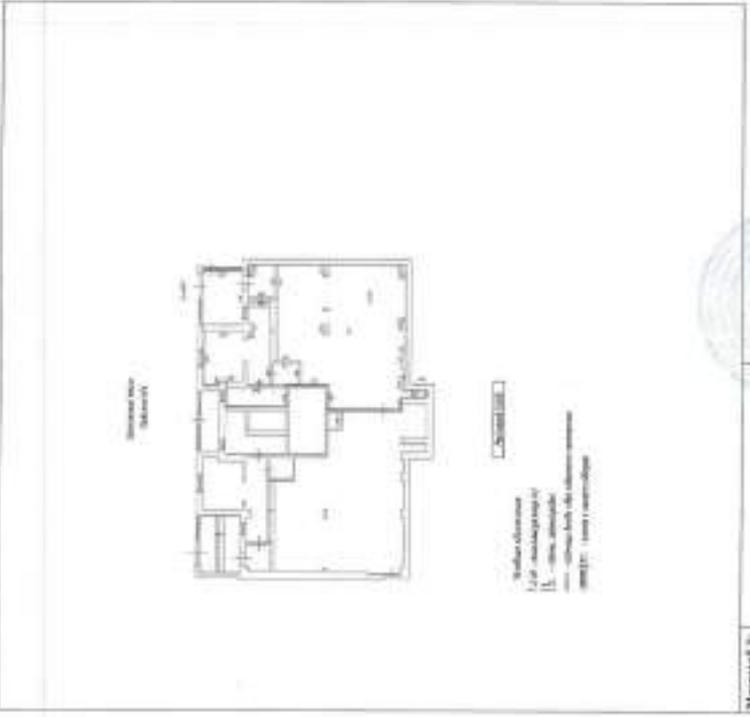
МДЦ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
индивидуального жилого помещения

(для учета государственного кадастрового учета недвижимости)

Лист № _____ Издан _____

УФ № 50/001/14/32/025
 Кадастровый номер: 50/001/14/32/025
 Номер кадастрового листа: 08/12/001/071/79
 Тип недвижимости: квартира в многоквартирном доме



Исполнитель: _____
 Подпись: _____
 М.П. _____

I. Архитектурно-планировочные и жилищно-технические показатели

Срок, тип проекта: _____
 Год постройки: 2014 Переоборудован, введен в _____ год.
 Эта категория капитального ремонта: _____ Число этажей: 8
 Бремя зап. жилья: _____
 Строевой объект: 42132 кв.м и Общей строяемый объект (с пристройкой) _____ кв.м и _____ кв.м
 Планируемая площадь, обьекта (по плану, проектной и смет. площади) 8 932,3 кв.м
 (по кв.) Жилая площадь: _____
 площадь квартир: 6 662,3 кв.м в том числе жилых комнат: 5 343,5 кв.м
 Площадь жилого здания (без верховых этажей) _____ кв.м Объем полезной площади: 3 285,9 кв.м
 Площадь общего коридора и мест общего пользования: 1 860,7 кв.м, в том числе полезная: 0,0 кв.м
 Средняя прогонная высота помещений: 2,78 Высота этажей: 4 эт., из них уборочная площадь: 0,0 кв.м

Распределение площади помещений здания (строения) по числу комнат

№ п/п	Квартиры	Количество	Общая площадь	Площадь квартир	Жилая площадь
1	1-комнатные	36	2866,5	2468,3	1270,3
2	2-комнатные	47	2976,5	2079,5	1453,3
3	3-комнатные	14	1116,5	1116,5	654
4	4-комнатные	0	0	0	0
5	5-комнатные и более	0	0	0	0
Итого		117	6 969,5	6 662,3	3 378,6

Распределение площади помещений здания (строения) с учетом архитектурно-планировочных особенностей

№ п/п	Жилая площадь в здании	Количество	Жилая площадь		Площадь квартир	Площадь жилых комнат
			Жилая квартира	Жилая комната		
1	3	117	882	6662,3	3243,5	0
2	В помещениях с повышенной влажностью	0	0	0	0	0
3	В помещениях с повышенной влажностью	0	0	0	0	0

№ п/п	Вид помещений	Из площади квартир рассуждено:	
		0	0
1	В многоквартирных зданиях	0	0
2	В домах малой этажности	0	0

Нежилые помещения

Площадь	Жилая в помещениях (по плану)	Коридорно-входные	Лифты	Места для хранения вещей	Помещения подсобного назначения	Помещения для хранения вещей	Итого				
1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

№ _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 ЗДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ

Многоквартирный жилой дом по ул. Шверенико в г. Ханты-Мансийске

Адрес (местонахождение) объекта учета: _____
 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра

Субъект Российской Федерации: _____
 Район: _____
 Муниципальное образование: _____
 Индекс: _____
 Назначенный пункт: _____
 Улицы (проспект, переулок и т.д.): _____
 Номер дома: _____
 Номер корпуса: _____
 Номер строения: _____
 Этажи: _____
 Вид отнесения земельного участка: _____

Квитанция № _____
 Район (округ) (интерпретировано): _____
 Кадастровый № земельного участка: **50:12:0101001-05**

Согласит(ся) _____
 Технический паспорт № **71:131:002-000115910**

Инициалы и фамилия собственника (лица, обратившегося за регистрацией): _____
 Инициалы и фамилия представителя _____
 Инициалы и фамилия представителя _____
 Дата выдачи настоящего документа: _____

Паспорт составлен по состоянию на 14 июля 2014 г.
 Руководитель (полномочное лицо) ОФН: _____
 А.В. Мухоморов



III. Благоустройство площади помещений здания (строения)

Виды работ	Демонтажные работы		Устройство		Площадь помещений, кв. м	Количество работ, шт.	Минимум работ
	С/Т	И/Т	С/Т	И/Т			
1	2	3	4	5	6	7	8
Всего	800	0	0	0	0	0	0

Вид работ	Кладочные работы		Трубопроводные работы		Площадь помещений, кв. м	Количество работ, шт.	Минимум работ
	С/Т	И/Т	С/Т	И/Т			
1	2	3	4	5	6	7	8
Всего	0	0	0	0	0	0	0

IV. Сметные принадлежности

Дата вступления в силу	Субъект права	Действие, подтверждающее право собственности, владения, пользования	Дата окончания действия
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Почва: болотистая глинистая
 Бюджетная стоимость (с учетом затрат):
 руб.
 руб.

Перечень прилагаемых документов

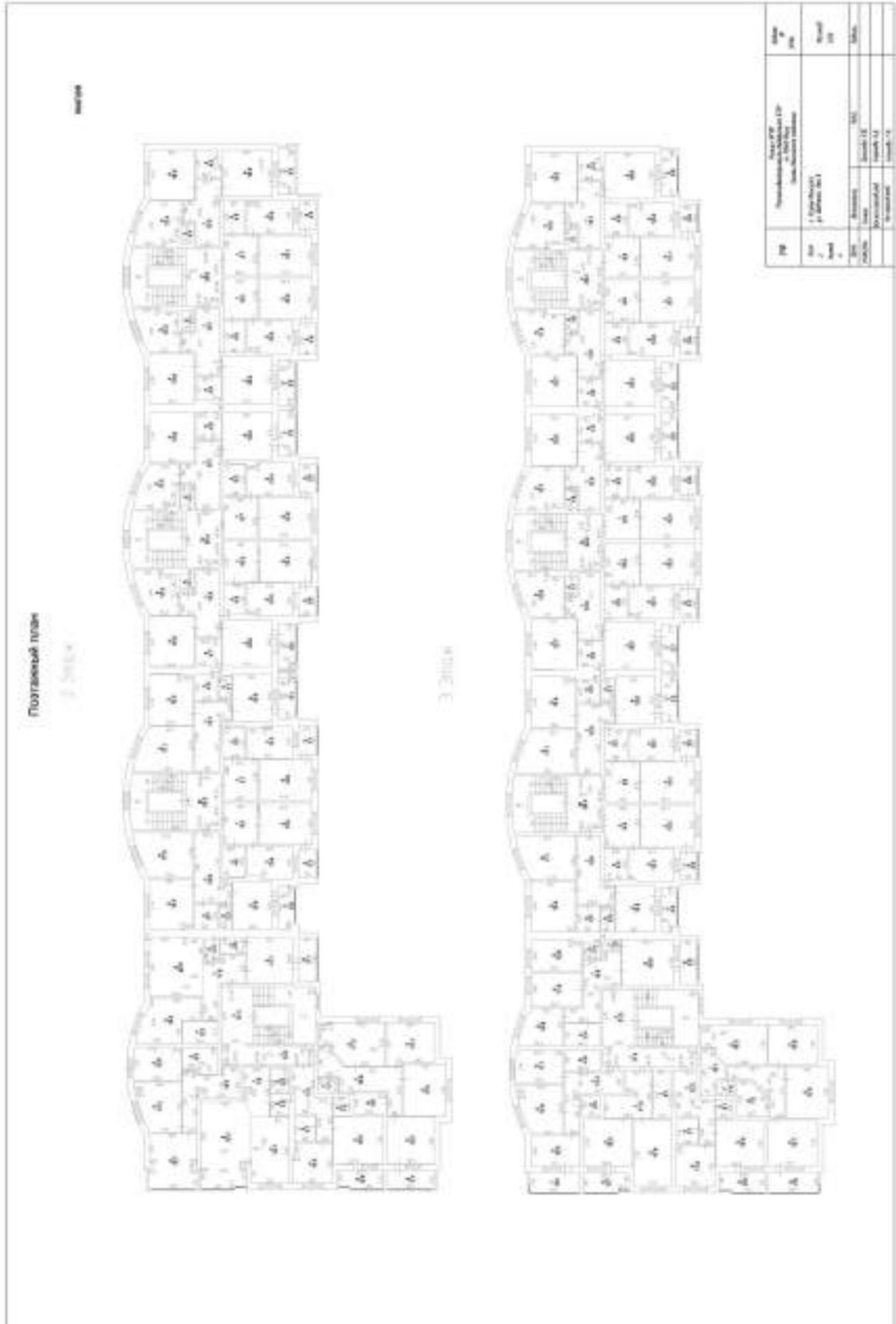
№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Полный план		1, 2, 3, 4	
2	Экспликация к поэтажному плану		1, 2, 3, 4	

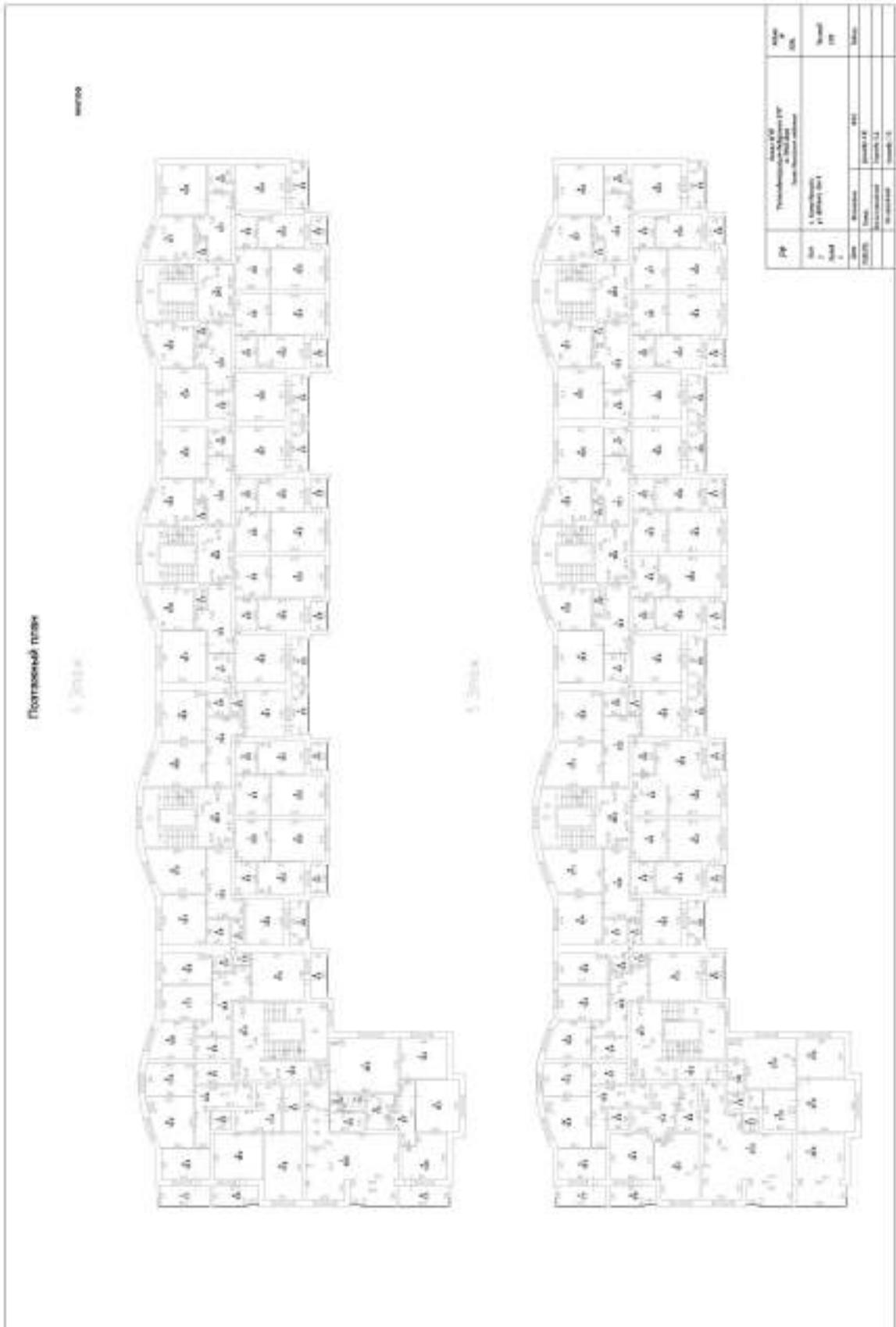
Проверил: Г.Ф. Астахова * 20 г.
 Подписал: К.Ю. Давыдова * 14 июля 2014 г.
 Паспорт выдан: * * * * *
 * * * * *

II. Техническое описание здания или его пристройки

Платье: А
 Группа застройки: I
 Год постройки: 2014
 Число этажей: 8
 Назначение: Жилый дом
 Материалы: Стеновые конструктивные элементы (натяжной потолок, гипсокартон или системы, стены и перегородки)
 1. Фундамент: Монолитный железобетонный
 2. Перекрытия и перегородки: Монолитный железобетонный каркас (плиты, стены, перегородки)
 3. Наружные стены: Каменные, блочные
 4. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 5. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 6. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 7. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 8. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 9. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 10. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 11. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 12. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 13. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 14. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 15. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 16. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 17. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 18. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 19. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 20. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 21. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 22. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 23. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 24. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 25. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 26. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 27. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 28. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 29. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 30. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 31. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 32. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 33. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 34. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 35. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 36. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 37. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 38. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 39. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 40. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 41. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 42. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 43. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 44. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 45. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 46. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 47. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 48. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 49. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 50. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 51. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 52. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 53. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 54. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 55. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 56. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 57. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 58. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 59. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 60. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 61. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 62. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 63. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 64. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 65. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 66. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 67. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 68. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 69. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 70. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 71. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 72. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 73. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 74. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 75. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 76. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 77. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 78. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 79. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 80. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 81. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 82. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 83. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 84. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 85. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 86. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 87. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 88. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 89. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 90. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 91. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 92. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 93. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 94. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 95. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 96. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 97. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 98. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 99. Наружные стены: Монолитный железобетонный
 100. Наружные стены: Монолитный железобетонный









Экспликация к поэтажному плану здания (строения)
расположенного в г. Халты-Мансийск ул. Шереметько дом № 8

Этаж по плану	№	Назначение помещений (по плану)	№	№	Общая площадь помещений (кв.м)	Эт.п. площади										Итого по этажу	Итого по этажу	Площадь помещений по назначению (кв.м)
						Классификация (по ст.)		Классификация (по ст.)		Классификация (по ст.)		Классификация (по ст.)		Классификация (по ст.)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
А	1	Длина	4,7	0,0	0,0	65,4	65,4	34,2	35,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	
	2	Торцев	35,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,2	
	Итого по этажу	2,07*5,03+0,00*1,00+0,00*2,01+4,7	137	137	0,0	13,7	0,0	13,7	0,0	2,7								
А	1	Жилая	15,5	15,5	0,0	13,5	13,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,5	
	2	Жилая	4,8	4,8	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8	
	3	Жилая	2,1	2,1	0,0	2,1	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	
	4	Жилая	0,9	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	
	Итого по этажу	1,07*1,23	32,9	32,9	0,0	3,9	0,0	3,9	0,0	0,0								
	Итого по этажу	0,52*1,54+1,39*1,10+1,10*1,10	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	
А	1	Длина	26,7	0,0	0,0	26,7	26,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	26,7	
	2	Светлый	4,4	4,4	0,0	4,4	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	
	Итого по этажу	2,41*1,04+1,39*1,36+0,00*1,01+0,7	4,4	4,4	0,0	4,4	0,0	4,4	0,0	2,7								
А	1	Жилая	8,7	8,7	0,0	8,7	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7	
	2	Жилая	8,7	8,7	0,0	8,7	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7	
	Итого по этажу	0,39*1,00+0,14*1,00+0,17*1,00+0,8	16,6	16,6	0,0	16,6	0,0	16,6	0,0	0,0								
	Итого по этажу	2,41*1,4	7,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0							7,4	
А	1	Жилая	6,2	6,2	0,0	6,2	6,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,2	
	2	Жилая	11,6	11,6	0,0	11,6	11,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,6	
	Итого по этажу	1,75*2,40+4,00*1,00+0,00	8,8	8,8	0,0	8,8	0,0	8,8	0,0	0,0								
	Итого по этажу	2,31*1,87	4,3	4,3	0,0	4,3	0,0	4,3	0,0	0,0							4,3	
А	1	Длина	3,4	0,0	0,0	3,4	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	
	2	Светлый	13,0	13,0	0,0	13,0	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0	
	Итого по этажу	0,70*1,00+0,24*1,24+0,20*1,00	1,7	1,7	0,0	1,7	0,0	1,7	0,0	0,0							1,7	
А	1	Жилая	6,7	6,7	0,0	6,7	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	
	2	Жилая	4,6	4,6	0,0	4,6	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	
	Итого по этажу	0,23*1,77	4,0	4,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0							4,0	
	Итого по этажу	0,70*1,20+0,88*0,73*0,8	0,26	0,26	0,0	0,26	0,0	0,26	0,0	0,0							0,26	
А	1	Длина	1,7	1,7	0,0	1,7	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	
	2	Светлый	1,8	1,8	0,0	1,8	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	
	Итого по этажу	1,94*0,67+1,27*0,17*0,18*0,11	0,30	0,30	0,0	0,30	0,0	0,30	0,0	0,0							0,30	
А	1	Жилая	6,6	6,6	0,0	6,6	6,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,6	
	2	Жилая	3,2	3,2	0,0	3,2	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	
	Итого по этажу	1,94*0,67+1,27*0,17*0,18*0,11	0,30	0,30	0,0	0,30	0,0	0,30	0,0	0,0							0,30	
	Итого по этажу	1,94*0,67+1,27*0,17*0,18*0,11	0,30	0,30	0,0	0,30	0,0	0,30	0,0	0,0							0,30	
А	1	Жилая	8,1	8,1	0,0	8,1	8,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,1	
	2	Жилая	4,4	4,4	0,0	4,4	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	
	Итого по этажу	2,41*1,04+1,39*1,36+0,00*1,01+0,7	4,4	4,4	0,0	4,4	0,0	4,4	0,0	0,0								
	Итого по этажу	4,29*0,8	9,7	9,7	0,0	9,7	0,0	9,7	0,0	0,0							9,7	

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ												
Код	Наименование объекта недвижимости (полное наименование)	Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	ЭТАЖИ				Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	
				1	2	3	4					
м. А	Т. 208	Бюджет	12,7	12,7	0,0	12,7	0,0	12,7	0,0	12,7	0,0	
м. А	Т. 208	Бюджет	12,7	12,7	0,0	12,7	0,0	12,7	0,0	12,7	0,0	
м. А	Т. 208	Бюджет	12,7	12,7	0,0	12,7	0,0	12,7	0,0	12,7	0,0	
Итого по объекту 7:		345,2	345,2	471,4	471,8	48,9						
Итого по комплексу:		645,8	645,8	22,8	22,1	0,0						
Итого по объекту:		3,0	3,0	0,0	0,0	0,0						

Итого по объекту 7:		Итого по комплексу:	
А	Лоджия	354,7	47,0
А	Торгов.	250,6	0,0

200 миллионов

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ												
Код	Наименование объекта недвижимости (полное наименование)	Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	ЭТАЖИ				Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	
				1	2	3	4					
м. А	Т. 101	Бюджет	1,6	1,6	0,0	1,6	0,0	1,6	0,0	1,6	0,0	
м. А	Т. 101	Бюджет	1,6	1,6	0,0	1,6	0,0	1,6	0,0	1,6	0,0	
Итого по объекту:		2,0	2,0	0,0	2,0	0,0						
Итого по комплексу:		46,6	46,6	15,8	25,0	0,0						
Итого по объекту:		3,8	3,8	0,0	0,0	0,0						

Итого по объекту 7:		Итого по комплексу:	
А	Лоджия	46,6	15,8
А	Торгов.	1,7	0,0

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ												
Код	Наименование объекта недвижимости (полное наименование)	Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	ЭТАЖИ				Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	
				1	2	3	4					
м. А	Т. 101	Бюджет	5,6	5,6	0,0	5,6	0,0	5,6	0,0	5,6	0,0	
м. А	Т. 101	Бюджет	5,6	5,6	0,0	5,6	0,0	5,6	0,0	5,6	0,0	
Итого по объекту:		6,8	6,8	0,0	6,8	0,0						
Итого по комплексу:		64,6	64,6	21,4	33,2	0,0						
Итого по объекту:		5,3	5,3	0,0	0,0	0,0						

Итого по объекту 7:		Итого по комплексу:	
А	Лоджия	64,6	21,4
А	Торгов.	5,7	0,0

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ												
Код	Наименование объекта недвижимости (полное наименование)	Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	ЭТАЖИ				Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	Итого по объекту (млн руб.)	Итого по комплексу (млн руб.)	
				1	2	3	4					
м. А	Т. 101	Бюджет	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	
м. А	Т. 101	Бюджет	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	
Итого по объекту:		1,0	1,0	0,0	1,0	0,0						
Итого по комплексу:		46,4	46,4	15,8	25,0	0,0						
Итого по объекту:		3,8	3,8	0,0	0,0	0,0						

Итого по объекту 7:		Итого по комплексу:	
А	Лоджия	46,4	15,8
А	Торгов.	3,8	0,0

Экспликация к поэтажному плану здания (строения) расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул. Шевченко, дом № 8
Местное образование «Ижма»

Этаж	№ п/п	Наименование помещений	Площадь помещений по плану, кв. м	Площадь помещений по факту, кв. м	Количество помещений	Назначение помещений
A	I	Лестничная клетка	12,474 (0,4)	20,970 (0,6)	40,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			0,279 (0,0)	20,691 (0,2)		
A	II	Телекоммуникационное оборудование	4,209 (0,1)	3,971 (0,1)	11,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			1,079 (0,0)	0,842 (0,0)		
A	IV	Телекоммуникационное оборудование	4,011 (0,1)	4,011 (0,1)	7,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			4,011 (0,1)	4,011 (0,1)		
A	V	Эксплуатационные помещения	4,011 (0,1)	3,971 (0,1)	10,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			4,011 (0,1)	3,971 (0,1)		
A	VI	Телекоммуникационное оборудование	4,579 (0,1)	4,579 (0,1)	7,2	Эксплуатационное обслуживание помещений
			4,579 (0,1)	4,579 (0,1)		
A	VII	Телекоммуникационное оборудование	4,767 (0,1)	4,767 (0,1)	6,5	Эксплуатационное обслуживание помещений
			4,767 (0,1)	4,767 (0,1)		
A	VIII	Телекоммуникационное оборудование	1,579 (0,0)	1,579 (0,0)	7,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			1,579 (0,0)	1,579 (0,0)		
A	I	Табур	1,429 (0,0)	1,429 (0,0)	10,0	2,7
			42	42		
A	II	Коридор	1,412 (0,0)	1,412 (0,0)	7,8	2,7
			1,412 (0,0)	1,412 (0,0)		
A	III	Лестничная клетка	4,012 (0,1)	4,012 (0,1)	16,2	2,7
			4,012 (0,1)	4,012 (0,1)		
A	IV	Табур	2,109 (0,0)	2,109 (0,0)	7,0	2,7
			2,109 (0,0)	2,109 (0,0)		
A	V	Табур	2,449 (0,0)	2,449 (0,0)	4,2	2,7
			2,449 (0,0)	2,449 (0,0)		
A	VI	Лестничная клетка	3,902 (0,1)	3,902 (0,1)	28,8	2,7
			0,279 (0,0)	0,279 (0,0)		
A	VII	Табур	2,247 (0,0)	2,247 (0,0)	4,8	2,7
			2,247 (0,0)	2,247 (0,0)		
A	VIII	Табур	2,467 (0,0)	2,467 (0,0)	4,2	2,7
			2,467 (0,0)	2,467 (0,0)		
A	IX	Лестничная клетка	3,502 (0,1)	3,502 (0,1)	20,0	2,7
			1,139 (0,0)	1,139 (0,0)		
A	X	Табур	2,221 (0,0)	2,221 (0,0)	3,9	2,7
			2,221 (0,0)	2,221 (0,0)		
A	XI	Табур	2,467 (0,0)	2,467 (0,0)	4,3	2,7
			2,467 (0,0)	2,467 (0,0)		
A	XII	Лестничная клетка	4,012 (0,1)	4,012 (0,1)	28,0	2,7
			2,271 (0,0)	2,271 (0,0)		
A	I	Коридор	1,077 (0,0)	1,077 (0,0)	12,2	2,7
			0,279 (0,0)	0,279 (0,0)		
A	II	Лестничная клетка	4,304 (0,1)	4,304 (0,1)	31,4	2,7
			0,492 (0,0)	0,492 (0,0)		
A	III	Лестничная клетка	4,702 (0,1)	4,702 (0,1)	29,3	2,7
			1,174 (0,0)	1,174 (0,0)		
A	IV	Лестничная клетка	4,702 (0,1)	4,702 (0,1)	29,4	2,7
			9,139 (0,3)	9,139 (0,3)		
A	V	Лестничная клетка	4,817 (0,1)	4,817 (0,1)	29,8	2,7
			9,139 (0,3)	9,139 (0,3)		
A	I	Коридор	7,879 (0,3)	7,879 (0,3)	11,0	2,7
			0,479 (0,0)	0,479 (0,0)		
A	II	Лестничная клетка	4,702 (0,1)	4,702 (0,1)	31,3	2,7
			2,611 (0,0)	2,611 (0,0)		
A	III	Лестничная клетка	4,873 (0,1)	4,873 (0,1)	29,4	2,7
			9,139 (0,3)	9,139 (0,3)		

Итого по этажному плану помещений

Этаж	№ п/п	Наименование помещений	Площадь помещений по плану, кв. м	Площадь помещений по факту, кв. м	Количество помещений	Назначение помещений
A	I	Лестничная клетка	12,474 (0,4)	20,970 (0,6)	40,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			0,279 (0,0)	20,691 (0,2)		
A	II	Телекоммуникационное оборудование	4,209 (0,1)	3,971 (0,1)	11,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			1,079 (0,0)	0,842 (0,0)		
A	IV	Телекоммуникационное оборудование	4,011 (0,1)	4,011 (0,1)	7,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			4,011 (0,1)	4,011 (0,1)		
A	V	Эксплуатационные помещения	4,011 (0,1)	3,971 (0,1)	10,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			4,011 (0,1)	3,971 (0,1)		
A	VI	Телекоммуникационное оборудование	4,579 (0,1)	4,579 (0,1)	7,2	Эксплуатационное обслуживание помещений
			4,579 (0,1)	4,579 (0,1)		
A	VII	Телекоммуникационное оборудование	4,767 (0,1)	4,767 (0,1)	6,5	Эксплуатационное обслуживание помещений
			4,767 (0,1)	4,767 (0,1)		
A	VIII	Телекоммуникационное оборудование	1,579 (0,0)	1,579 (0,0)	7,0	Эксплуатационное обслуживание помещений
			1,579 (0,0)	1,579 (0,0)		
A	I	Табур	1,429 (0,0)	1,429 (0,0)	10,0	2,7
			42	42		
A	II	Коридор	1,412 (0,0)	1,412 (0,0)	7,8	2,7
			1,412 (0,0)	1,412 (0,0)		
A	III	Лестничная клетка	4,012 (0,1)	4,012 (0,1)	16,2	2,7
			4,012 (0,1)	4,012 (0,1)		
A	IV	Табур	2,109 (0,0)	2,109 (0,0)	7,0	2,7
			2,109 (0,0)	2,109 (0,0)		
A	V	Табур	2,449 (0,0)	2,449 (0,0)	4,2	2,7
			2,449 (0,0)	2,449 (0,0)		
A	VI	Лестничная клетка	3,902 (0,1)	3,902 (0,1)	28,8	2,7
			0,279 (0,0)	0,279 (0,0)		
A	VII	Табур	2,247 (0,0)	2,247 (0,0)	4,8	2,7
			2,247 (0,0)	2,247 (0,0)		
A	VIII	Табур	2,467 (0,0)	2,467 (0,0)	4,2	2,7
			2,467 (0,0)	2,467 (0,0)		
A	IX	Лестничная клетка	3,502 (0,1)	3,502 (0,1)	20,0	2,7
			1,139 (0,0)	1,139 (0,0)		
A	X	Табур	2,221 (0,0)	2,221 (0,0)	3,9	2,7
			2,221 (0,0)	2,221 (0,0)		
A	XI	Табур	2,467 (0,0)	2,467 (0,0)	4,3	2,7
			2,467 (0,0)	2,467 (0,0)		
A	XII	Лестничная клетка	4,012 (0,1)	4,012 (0,1)	28,0	2,7
			2,271 (0,0)	2,271 (0,0)		
A	I	Коридор	1,077 (0,0)	1,077 (0,0)	12,2	2,7
			0,279 (0,0)	0,279 (0,0)		
A	II	Лестничная клетка	4,304 (0,1)	4,304 (0,1)	31,4	2,7
			0,492 (0,0)	0,492 (0,0)		
A	III	Лестничная клетка	4,702 (0,1)	4,702 (0,1)	29,3	2,7
			1,174 (0,0)	1,174 (0,0)		
A	IV	Лестничная клетка	4,702 (0,1)	4,702 (0,1)	29,4	2,7
			9,139 (0,3)	9,139 (0,3)		
A	V	Лестничная клетка	4,817 (0,1)	4,817 (0,1)	29,8	2,7
			9,139 (0,3)	9,139 (0,3)		
A	I	Коридор	7,879 (0,3)	7,879 (0,3)	11,0	2,7
			0,479 (0,0)	0,479 (0,0)		
A	II	Лестничная клетка	4,702 (0,1)	4,702 (0,1)	31,3	2,7
			2,611 (0,0)	2,611 (0,0)		
A	III	Лестничная клетка	4,873 (0,1)	4,873 (0,1)	29,4	2,7
			9,139 (0,3)	9,139 (0,3)		

...и, как следствие, не представляется возможным провести анализ и оценку стоимости. ...

112. Сторона ...

113. ...

114. ...

115. ...

116. ...

117. ...

118. ...

119. ...

120. ...



121. ...

122. ...

123. ...

124. ...

125. ...

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖЕЛАЗА

г. Москва

«18» февраля 2020 г.

1.6. Помещению передается на основании документального акта приема-передачи Помещения, содержащего описание переданного в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние и иную информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель, обязан

2.1.1. Передать на площадке 3 (Трих) рабочих дней, с момента подписания настоящего Договора Помещение, пригодное для использования Арендатором в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, с находящимся в нем оборудованием и коммуникациями по документальному акту приема-передачи, с указанием технического состояния Помещения на момент его передачи и соответствующее всем действующим на территории РФ санитарным и противопожарным нормам и правилам, установленным средствами пожаротушения, за исключением парных средств пожаротушения.

2.1.2. Помещению на момент заключения Договора обеспечено коммунальное обслуживание, необходимое для его использования (электричество, газоснабжение и холодное водоснабжение, отопление, канализация (включительно)). Арендодатель обязуется обеспечить бесперебойное снабжение Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, в соответствии с законодательством Договорами с соответствующими нормативу жилищного Помещения организации (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения) за свой счет.

Отсутствие за подачу инженерных и коммунальных услуг сохраняется за Арендодателем, в исключительном случае, когда городские или муниципальные органы, электроснабжения, водоснабжения (включительно) отказываются для ремонта, технического обслуживания и по другим причинам, не подконтрольным (не зависящим) Арендодателю, что подтверждается им документально. В случае плановых отключений линий электропередачи, электроснабжения, водоснабжения (включительно), связанных с их ремонтом или техническим обслуживанием, о факте отключения коммунальных услуг Арендодатель уведомляет Арендатора в срок не позднее 3 (Трих) дней до момента предоставления отключения.

В случае, если по инициативе Арендатора возникает убыток в результате возникновения на него расходов организации (или контрагентской организации) административного штрафа, то Арендатор обязан уведомить принимающую Арендателя должностную службу из службы, выдающей такие штрафные постановления, путем уведомления савместно перепиской штрафной платы из реестра административного штрафа с обеспечением выпиской Арендателю всех копий административных документов (включительно административной предостережки, постановок, документов и т.п.) в течение 3 (Трих) рабочих дней. В данном случае размер наложенного административного штрафа, уплаченного на сумму административной штрафной платы, компенсируется ЗПИФ жилищной компании «СТРОЙПРОЕКТ» за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОФЕОЛЬ».

2.1.3. За исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, не ограничивая каким-либо образом права Арендатора по использованию Помещением, не осуществляя действий, которые могут привести к главному ограничению, обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению собственникам, подрядчикам, жильцам Арендатора.

Объектом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОФЕОЛЬ» ДУ, осуществляющая деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-0806-1-00758, выдан ФНС РФ 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сувантова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Найтсбизнес», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Бюджетной Елены Николаевны, действующего на основании доверенности №3-23-19/Д от 23.03.2019 г., с другой стороны, заключили настоящий Договор, и по отдельности «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное платное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение №1003 (далее – Помещение) общей площадью 145,8 кв.м (См. чертёж **пять тысяч девятьсот квадратных метров**, кадастровый номер №12-0101071-85, расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома (далее – здание) по адресу: Хиты-Малышевский автомобильный округ – Елтырь, г. Хиты-Малышка, ул. Шаповалов, д. 8, пом. 1003 (далее по тексту – «Помещение»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Границы помещения и его расположение на этаже отображены на копии технического плана помещения, выданных Приложением №3 к настоящему Договору.

1.2. Помещение предоставляется на праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Зарплатного паевого инвестиционного фонда жилищной компании «СТРОЙПРОЕКТ» на основании выписки ЕГРН от 08 августа 2019 года, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хиты-Малышевскому автомобильному округу – Елтырь, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 августа 2019 года сданная выписка зарегистрирована № 88/04/ЕГР/2019-4.

1.3. Арендатор использует Помещение для размещения пункта выдачи интернет заказов под коммерческим обозначением «WALLET» или другим коммерческим обозначением.

1.4. Арендодатель гарантирует, что персоналом Арендатора Помещение не отключено, не арестовано, не заложено и освобождено от каких-либо притязаний со стороны третьих лиц.

1.5. Стороны заключают договор, основываясь на достоверности, правоте и истинности существующих сведений:

- стороны являются действительными юридическими лицами и полномочны их представлять и подписывать;
- в отношении сторон не введена процедура банкротства;
- лица, подписывающие договор, имеют полномочия на заключение договора от имени сторон;

- договор не является для сторон крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью;
- стороны не являются аффилированными и (или) взаимозависимыми лицами;

- Арендатор гарантирует, что не является пайщиком ЗПИФ жилищной компании «СТРОЙПРОЕКТ».



2.3.3. Своевременно предоставлять справку о состоянии плиты и других предостережений на основании договоров поставки;

2.3.4. Немедленно известить Арбитражную по телефону +7 982-135-03-96 о возникновении аварии или иных событий, повлекших (или грозящих повлечь) Повреждения Устройства;

2.3.5. Немедленно предпринять экстренные мероприятия по устранению и другим действиям для обнаружения их возможности, требованиям установленных стандартов и уровня безопасности, а также при получении предостережений от поставщика и других связанных с ними компаний;

2.3.6. При освобождении Повреждения передать его в течение 3 (Три) рабочих дней по адресу: arbitrazh@arbitrazh.ru или по адресу: Москва, Арбитражная ул. д. 10, стр. 1.

При этом Арбитраж не принимает участия и не компенсирует затраты Арбитражной по проведению следующих ремонтных работ:

- перекраска стен и других частей (иные зависимости от того пола, в котором они были приняты Арбитражом);
- работы по устранению повреждений стен и внешнего покрытия от коррозии;

- замена перегородок;

- работы по выравниванию стальных профилей;

- работы по замене обшивки, или зависимости от того, были ли повреждены;

2.3.7. Не проводить ремонтных работ, реконструкцию Повреждения, если при ее проведении затрачиваются материалы и другие материальные ресурсы и безопасность Повреждения, без письменного согласия Арбитражной и письменного согласия и письменного разрешения органов государственной или муниципальной власти;

2.3.8. Содержать надлежащее санитарное состояние Повреждения, обеспечивать соответствие Повреждения требованиям промышленной безопасности, в том числе:

- обеспечивать Помещение средствами индивидуальной защиты;
- оказывать ответственность лиц за промышленную безопасность, электробезопасность и т.п. их работников;
- вести ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности и соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 об утверждении регламентов в части организации и выполнения работ, а также обучения персонала нормам пожарной безопасности;

2.3.9. Обеспечить беспрепятственный доступ Арбитражной, работникам специализированных эксплуатирующих и ремонтных служб для проведения работ, носящих аварийный характер, в любое время суток;

2.3.10. Обеспечить сохранность инженерных сетей и систем, коммуникаций, иного оборудования, находящегося на площадке Повреждения, а также не вмешиваться в работу жизнеобеспечивающих систем (освещения, вентиляции, водоснабжения, канализации и т.д.) без письменного согласия Арбитражной;

2.3.11. Не вмешиваться Помещение в проведение с целью вмешательства, сбоем, при котором значительно увеличивается уровень шума в Помещении или в здании в целом, в случае пожара, аварии или иных событий, повлекших (или грозящих повлечь) Повреждения, а также при возникновении аварий, требующих немедленного устранения. По требованию Арбитражной предоставлять Арбитражной обмен в течение 2 (Два) часа графиком работ, обеспечивающим при устранении аварии.

В случае если Помещение, по инициативе от Арбитражной требуется, будет закрыто Арбитражной для государственных предприятий или иных мероприятий, арестованы плиты за длительный период не работы;

2.1.4. В случае нарушения прав собственности капиталовложений, Арбитражная обмен иными способами Арбитражной не платит, чем за 60 (шестьдесят) дней до предоставления плите ремонта;

2.1.5. Принять Помещение от Арбитражной по окончании срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении. Арбитражная не имеет права отозвать от приема Помещения, материалы свой отныне несуществующим собственным владельцем Помещения. При возникновении аварийной ситуации, Арбитражная может право уполномоченных лиц принять участие при его подписании;

2.1.6. Предоставить место на фасаде или крыше здания для размещения вывески Арбитражной без каких-либо дополнительных плат. В случае появления дополнительных расходов, связанных с размещением вывески, такие расходы несет Арбитражная, за исключением расходов на изготовление, монтаж и обслуживание с использованием государственных органов, которые несет Арбитражной. Предоставляемое Арбитражной место оформляется Приложением №2 к Договору;

В случае наличия на месте, предоставляемом Арбитражной, иной вывески (в том числе его собственная или иного лица, в том числе ранее арендованного помещения), ее демонтаж производится за счет Арбитражной не позднее 7 (Семь) рабочих дней с даты заключения Договора;

2.1.7. Своевременно за свой счет исполнять требования и предоставления контролирующих органов и обслуживающих Помещение организаций по обеспечению и эксплуатации Помещения и прилегающей территории, инженерных коммуникаций Арбитражной, либо пользоваться Арбитражной и передавать Арбитражной, при условии, что такое предоставление требования не связаны с деятельностью Арбитражной в Помещении;

2.1.8. Арбитражная не вправе указывать на адресе Помещения и требовать на этом основании с Арбитражной арендную плату за период простоя объекта Помещения;

2.1.9. Обеспечивать подключение Арбитражной к системе промышленной безопасности (газоснабжения), за исключением первоначальных средств подключения;

2.1.10. Бюджетом возместить Арбитражной счет-фактуру либо УПД по подпункту 5 (пятому) части статьи, следующего за отсылкой;

2.2. Арбитражная имеет право:

2.2.1. Осуществлять осмотр Помещения с целью проверки соблюдения условий настоящего Договора в рабочее время по предварительному уведомлению без нарушения нормального режима деятельности Арбитражной, а также по мере необходимости, в том числе для целей осуществления обслуживания Помещения органами технической инвентаризации, пожарного надзора и другим контролирующим органами и организациями;

2.2.2. В рабочее время Арбитражной и сотрудничать с сотрудниками Арбитражной, позволяя проверку учета, исполнения и в Помещении;

2.2.3. Арбитражная и вывески или вывески могут быть доступны в Помещении в любое время суток в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения. По требованию Арбитражной предоставлять Арбитражной обмен в течение 2 (Два) часа графиком работ, обеспечивающим при устранении аварии;

2.3. Арбитражной обмен

2.3.1. Эксплуатировать Арбитражную Помещение способами, не ухудшающим его состояние, за исключением случаев его нормального износа;

2.3.2. Содержать Арбитражную Помещение в чистоте;



Арендаторами или третьих Арендаторов в здании, либо приносить им ущерб, который подлежит возмещению в любом-либо объеме или материальной выгоды.

3.3.12. Немедленно информировать Арендатора о предоставлении копий документов о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, уведомлений и прочие от государственных/муниципальных органов, налоговых Помещений, а также обо всем, что может вызвать интерес Арендатора или привести к прекращению или приостановке действия Помещения Арендатор обязан незамедлительно предпринять все действия, необходимые для полного выполнения законных требований государственных/муниципальных органов и их подведомств. В случае если в результате неисполнения Арендатором условий настоящего пункта Арендатор обязан компенсировать, в случае появления штрафа, компетентным органом налогом на Арендатора за нарушения содержания Арендатором, подписанные убытки в полном объеме, за основе представленного Арендатором документального подтверждения возмещения штрафа и предоставления расчетов, а также возместить любые иные убытки в течение 5 (пять) рабочих дней с момента получения письменного требования.

3.3.13. Не допускать вывоза и складирования мусора в проездах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к зданию, вне контейнера и бункера, специально предназначенных для хранения мусора.

3.3.14. Арендатор не имеет право передавать, сдать право Аренда по настоящему договору в залог, а также вложить в обеспечение по договору с собственной деятельностью с третьими лицами имущество, а также в виде вклада в уставный капитал (складочный капитал) юридических лиц, передать их в доверительное управление третьим лицам. Арендатор также не вправе без документального согласия Арендатора сдавать помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование.

2.4. Арендатор несет право:

2.4.1. Установить режим работы без согласования с Арендодателем, по в строениям, собственным и третьими, регулирующими порядок деятельности РФ.

2.4.2. Устанавливать в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, оборудование для перемещения Арендатора, в том числе факсимильное оборудование не более 1 (одно)го, терминалы по передаче платежей в количестве не более 1 (одного), турникет и вспомогательное, и иное оборудование Арендатору оборудовании без каких-либо ограничений.

2.4.3. Устанавливать за свой счет сплит-систему в виде системы охраны Помещения. Арендатор вправе разместить на фасадах здания вывески, не противоречащие требованиям действующего законодательства (ст. 9 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и ст. 13.03.1990 № 38-ФЗ «О рекламе»). Арендатор обязан возместить за свой счет стоимость и установку вывески, установленной государственными муниципальными органами размещения вывески плате за Арендатора. В случае если вывеска установлена с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своими силами и за свой счет устранить нарушения в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. Арендная плата и иные платежи

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока аренды плату за использование Помещения.

- с даты подписания Сторонами двустороннего акта приема-передачи по адресу: фискальный 2020 г. - ежемесячно в размере 58 220 (Пятьдесят восемь тысяч двести двадцать) рублей 00 копеек, включая НДС 20%.

- с 01.01 марта 2020 г. и в последующие выходы аренды в размере 140 700 (Сто сорок тысяч семьсот) рублей 00 копеек, включая НДС 20%, в месяц.

3.1.1. Арендная плата за первый месяц аренды вносится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами двустороннего акта приема-передачи.

3.1.2. Последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за текущий календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца.

3.2. Арендная плата за последний месяц уплачивается пропорционально количеству календарных дней Аренда к общему количеству дней в данном месяце.

3.3. Арендная плата уплачивается на основании настоящего Договора. Изменение платежа в платежном поручении считается недоказанным, если перво указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, в который вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

3.4. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор не несет других расходов, связанных с арендой Помещения, кроме тех, что предусмотрены Договором.

3.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, вследствие которых Помещение полностью повреждено, которые влекут невозможность использования Помещения в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, Арендная плата не уплачивается до даты восстановления Помещения Арендодателем, о чем Стороны соглашаются соответствующим акт об устранении неисправностей (последствий аварии и т.п.).

3.7. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в течение действия настоящего Договора.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность сторон за нарушение условий настоящего договора регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае не предоставления Арендатору коммунальных услуг (включая вывоз мусора/вывоза) по вине Арендодателя Арендация плата за каждый период не предоставления услуг не следующих коммунальных услуг (включая вывоз мусора/вывоза) в арендуемые Помещение, в течение всего срока действия настоящего договора, Арендатором с Арендатора не взыскивается.

4.3. Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем и любыми третьими лицами за умышленную или по неосторожности утрату, повреждение или неисполнение или неисполнение обязательств условий настоящего Договора.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков перечисления арендных платежей, предусмотренных Договором, Арендатор уплачивает ласуемость в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10%, от суммы ежемесячной арендной платы.

4.5. Уплата налогов (напрямом, пеней) и возмещение убытков Арендатором, в случае нарушения условий настоящего Договора, осуществляется непосредственно за счет

объективных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания СОРЭОД».

5. Страна действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен по международному договору (безотзывный).

Течение срока аренды по настоящему Договору включает с момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи.

5.2. Возврат Помещения производится по двустороннему акту приема-передачи Помещения направляемому Арбитражному, а именно 3 (три) рабочих дней со дня окончания срока Аренды (в том числе при досрочном расторжении настоящего договора).

5.3. В случае невозможности оплаты Арендодателем от заданности двустороннего акта возврата Помещения, Арендатор вправе составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

5.4. В случае если Арендатор не явился для приема Помещения в назначенное число и время или отказывается от подписания двустороннего акта приема – передачи (возврата), Помещение считается возвращенным Арендодателем с даты указанной в одностороннем Акте приема-передачи Помещения. В данном случае акт приема-передачи (возврата) Помещения подписывается со стороны Арендодателя и имеет силу двустороннего подписанного документа.

5.5. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арендатор вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арендодателю, либо путем направления соответствующего уведомления по почте уведомленного типа и почтальку Арендатора по электронной почте Арендодателя в адрес info@centerinvest.ru, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом указанный срок нечислится с момента передачи уведомления Арендодателю, или его уведомительному представителю.

5.6. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арендодатель вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арендатору не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом указанный срок нечислится с момента передачи уведомления Арендатору, или его уведомительному представителю.

6. Прочие условия

6.1. Любые уведомления, заявления, требования, заявления от одной стороны к другой другой стороне по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, имеют силу только в случае, если они совершены в письменной или электронной форме.

6.2. Прописанные Арендатором отдельные улучшения помещения являются собственностью Арендатора.

6.3. Арендатор вправе в случае Арендодателя производить необходимые улучшения Помещения. После прекращения Договора стоимость произведенных улучшений Арендатору не возмещается. По окончании аренды Арендатор передает неиспользованные улучшения Арендодателю по акту приема-передачи.

6.4. При получении разрешения или отказа (в том числе в связи с реорганизацией) стороны, у которой произошли данные изменения, обязана сообщить об этом другой стороне в письменной форме. Стороны несут риск ответственности за предоставление недостоверных сведений и использование ложной информации по указанным вложениям адреса.

6.5. Подписанием Договора Арендодатель разрешает Арендатору провозить автомобили, необходимые для создания пожарной сети и подстанции сети «Газпром».

6.6. В случае любых аварий, произошедшей не по вине сторон в период к настоящему актеру Помещения, Арендатор обязана в разумный срок ликвидировать последствия такой аварии или действий природоохранной или иной чрезвычайной ситуации. Если авария произошла по вине одной из сторон, то виновная сторона ликвидирует последствия аварии и возмещает ущерб другой стороне за свой счет.

6.7. Отношения между сторонами, не урегулированные настоящим договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

6.8. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.9. Споры, возникающие из настоящего Договора, рассматриваются арбитражным судом Арбитражный суд города Москвы, если законом для конкретного спора не установлено иное подсудность.

6.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами сторон.

6.11. Стороны не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия другой стороне.

6.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.13. Убедившись в достоверности и законности информации, в котором расколужено арендатором помещению, осуществляется на сайт Арендодателя.

6.14. Стороны приняли в отношении, что они при подписании и зарегистрированы в системе электронного документооборота (далее – «Система»), с зарегистрированными им сведениями. Приказ уполномоченной квалификационной комиссии (Ф3 от 06.04.2011г. №663-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 28.06.2014 №184-ФЗ) обьявляющийся документом по Договору осуществляется исключительно через Систему УИЦ в формате утвержденного законодательства РФ (в формате «xml»), сканом сканера (в формате «PDF») и иными документами. Подписание подписанных электронных документов осуществляется по многофункциональному адресу одной из сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель: ООО «ЭК «СОРЭОД» Д.У. – ЮИФ исполнитель «СТРОЙПРОЕКТ»	Арендатор: ООО «ФИАХДРИВЕР»
---	--------------------------------

Протокол №1
к Договору аренды №2506218
от 18.02.2020 года

АКТ
принятия-передачи нежилого помещения

г. Москва

«18» февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРФОЛЬ ДУ. Закрытый паевой инвестиционный фонд» «СТРОЙПРОЕКТ» (Литера) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-140738 выдана ФНС РФ 07 октября 2019 года, по адресу в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сухомына Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Видеоберри», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) от 23.03.2019 г., с другой стороны, по адресу в дальнейшем «Сторона», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора Арендатор Арсений Александрович от 18.02.2020 г. (Далее - Договор) Арендатор передал, а Арендатор принял по акту приема-передачи и поименованному в нем помещению общей площадью **145,8 кв.м (Сто square meter, цельный, десятичный квадратный метр)**, кадастровый номер **50:12:0101071:05** расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Химки, Удальцовский административный округ - Куря, г. Химки-Малотиха, ул. Шереметьев, д.3, пом. 1003.

2. Названное помещение оборудовано стационарной компьютерной инфраструктурой: кабельное и телефонное подключение, видеонаблюдение, электро- и теплоснабжение, обеспечено телефонной связью, выделенной линией электронной почты, электронной почтовой адресацией.

Стороны осуществили взаиморасчеты по оплате коммунальных услуг, предоставленных в период с 18.02.2020 г. по 18.02.2020 г. и подтвердили их оплату.

3. Техническое состояние нежилого помещения на момент его передачи характеризуется следующим образом:

Выполненные работы по ремонту не являются законченными по следующим причинам, представляющим опасность для жизни и здоровья граждан:

4. Представленное помещение находится в нормальном состоянии, обеспечивая возможность использования для размещения объектов недвижимости, используемых для целей, предусмотренных Договором. Неисполнение обязательств по устранению недостатков, предусмотренных Договором, не является основанием для расторжения Договора.

5. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6. В ходе приема-передачи Арендатором проведена фото-фиксация состояния помещения, фотографии хранятся у Арендатора.

ПЕРЕДАЛ:
Арендатор

ПРИНЯЛ:
Арендатор

Подпись сторон:

_____/ Сухомынов Д.В. /

_____/ Бенитальская Е.В. /

Место нахождения: 119134, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3 ИНН 7704750193; ОГРН 1107746237147 р/с 407018103090605157914 в ГТБ (АО), г. Москва ИНН 7721346864; ОГРН 1067746062440 КПП 507750001 ИНН 7701810210000000823 БИК 044525823 т/л: (495) 231-06-08 Корпоративный адрес: www.oreb-2010.ru	Корпоративный адрес: 142715, Московская область, Ленинский район, д. Маринское, вл.1 р/с 40702810500110009939 в ПАО СБАНК БИК 0445258187 ИНН 7721346864; ОГРН 1067746062440 КПП 507750001 ИНН 7701810210000000823 БИК 044525823 т/л: (495) 775-55-03 Корпоративный адрес: www.wildberries.ru
ООО «ОРФОЛЬ ДУ. ШИФ» индивидуальности «СТРОЙПРОЕКТ»	ООО «Видеоберри»
И.П. _____ / Сухомынов Д.В. / М.П. _____	И.П. _____ / Бенитальская Е.В. / М.П. _____



Приложение №2
к Договору аренды №200218
от 18.02.2020 года

РАШИРЕНИЕ СРЕДСТВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Арендатор предлагает Арендатору во временное владение и пользование сдать фискал для размещения рекламной или информационно-конструктивной конструкции. Право пользования и пользования частями фасада здания в арендуемую площадь установлено Договором аренды.

Арендатель подтверждает, что имеет право предоставлять во временное пользование указанный участок фасада в соответствии с Рисунком 1/а.

Объемные буквы с внутренним подсветом
3000ммx370 мм



1. Предоставляемое место является частью наволочечного материала 230 В, расположенный на расстоянии не более 45 см от центра предлагаемой рекламной или информационно-конструктивной конструкции.
2. В случае отсутствия выезда выезда для возможности предоставления системной рекламной или информационно-конструктивной. Арендатором обеспечивается выделение своего участка в таковой срок, не позднее 1 (одного) календарного дня с даты заключения Договора аренды.

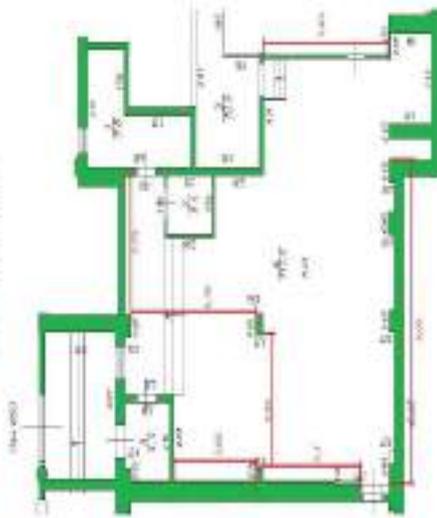
Арендатель: _____ / Сукашова Д.В. / _____ / Безвильникова Е.Н. /
 м.п. м.п.

Арендатор: _____ / _____ /
 м.п. м.п.



Приложение №3
к Договору аренды №200218
от 18.02.2020 года

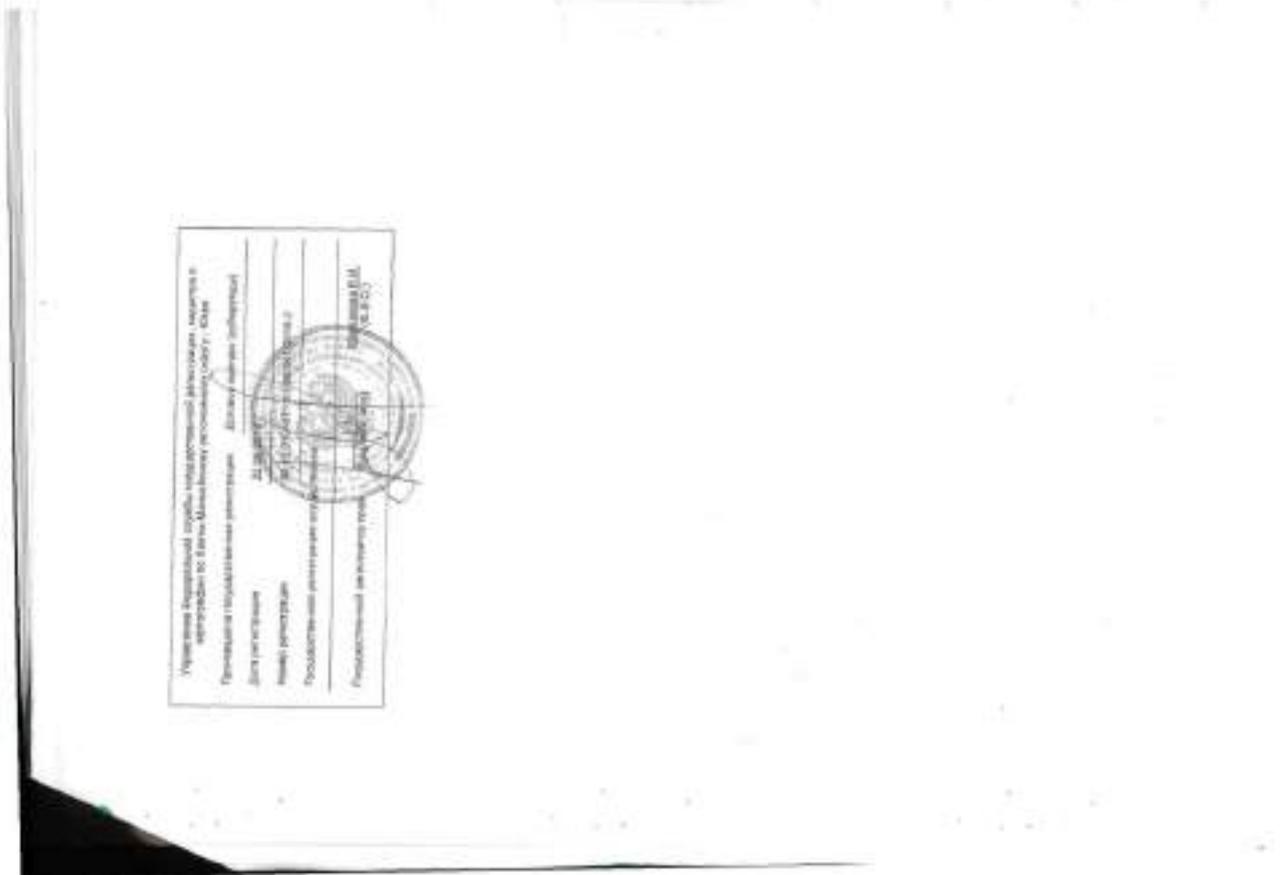
ВОСТАЖНЫЙ ПЛАН



ПЕРЕДАТЧИК: _____ / Сукашова Д.В. / _____ / Безвильникова Е.Н. /
 Арендатор: _____ / _____ /
 м.п. м.п.

ПРИЕМНИК: _____ / _____ /
 Арендатор: _____ / _____ /
 м.п. м.п.







Российская Федерация
Город Москва

- ВВ -

Довести в срочном порядке всем для тысячи девятизначного года
Я. Куликов Павел Иванович, старший товарищ Москвы, сандельствою мерность и
предоставлять мне документ.

Зарегистрировано в реестре: № 773295-077-2499-14-3МТ.

Полномочия государственной инспекции от 14.09.2015 № 140/15-03 м.п.
Уполномоченный на основании документа и государственной инспекции: 209 стр. 60 стр.



И.И. Куликов

Имя: И.И. Куликов
№: 05.09.2015 г.

Декларация о выполнении №1 (в соответствии)
и Договору ЕЭПЭ-КОМ.А от «23» мая 2019 года

г. Москва

«26» августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Буржанама» компания «ЮРИКОМ» (ИНН: 50/010/0333000000) (далее - «Буржанама») в соответствии с условиями Договора от 23 мая 2019 года № 1 (далее - «Договор») выполнила все обязательства, предусмотренные Договором, и настоящим Декларацией подтверждает выполнение обязательств перед обществом с ограниченной ответственностью «Буржанама».

Общество с ограниченной ответственностью «Буржанама» в соответствии с условиями Договора от 23 мая 2019 года № 1 (далее - «Договор») выполнила все обязательства, предусмотренные Договором, и настоящим Декларацией подтверждает выполнение обязательств перед обществом с ограниченной ответственностью «Буржанама».

1. Имя Договора от 23 мая 2019 года № 1 (далее - «Договор») выполнила все обязательства, предусмотренные Договором, и настоящим Декларацией подтверждает выполнение обязательств перед обществом с ограниченной ответственностью «Буржанама».

2. Имя Договора от 23 мая 2019 года № 1 (далее - «Договор») выполнила все обязательства, предусмотренные Договором, и настоящим Декларацией подтверждает выполнение обязательств перед обществом с ограниченной ответственностью «Буржанама».

3. Имя Договора от 23 мая 2019 года № 1 (далее - «Договор») выполнила все обязательства, предусмотренные Договором, и настоящим Декларацией подтверждает выполнение обязательств перед обществом с ограниченной ответственностью «Буржанама».

4. Имя Договора от 23 мая 2019 года № 1 (далее - «Договор») выполнила все обязательства, предусмотренные Договором, и настоящим Декларацией подтверждает выполнение обязательств перед обществом с ограниченной ответственностью «Буржанама».

3. Юридические адреса, реквизиты и адреса Сторон

Арктика:
ООО «ЮКОМ» ИНН: 50/010/0333000000
Место нахождения: 119134, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11, стр. 1
ИНН: 50/010/0333000000
ОГРН: 1055000000000000000
Юридический адрес: 119134, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11, стр. 1
ИНН: 50/010/0333000000
ОГРН: 1055000000000000000



Арктика:
Общество с ограниченной ответственностью «ЮКОМ» ИНН: 50/010/0333000000
Место нахождения: 119134, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11, стр. 1
ИНН: 50/010/0333000000
ОГРН: 1055000000000000000
Юридический адрес: 119134, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11, стр. 1
ИНН: 50/010/0333000000
ОГРН: 1055000000000000000



11.4. Проектная смета работ в соответствии с требованиями к проекту сметы от исполнителя находится в распоряжении заказчика в форме электронного документа (подпись) и/или на бумажном носителе.

11.5. В случае обращения Заказчика в адрес Исполнителя с целью рассмотрения претензий в соответствии с условиями договора, Исполнитель обязуется рассмотреть претензии в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии от Заказчика.

11.6. В случае, если Заказчик или Исполнитель не согласен с условиями договора, Исполнитель обязуется рассмотреть претензии в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии от Заказчика.

11.7. В случае, если Заказчик или Исполнитель не согласен с условиями договора, Исполнитель обязуется рассмотреть претензии в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии от Заказчика.

11.8. В случае, если Заказчик или Исполнитель не согласен с условиями договора, Исполнитель обязуется рассмотреть претензии в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии от Заказчика.

11. Прочие условия

11.1. Исполнитель несет ответственность за качество работ, выполняемых в соответствии с условиями договора.

11.2. Все материалы, необходимые для выполнения работ, предоставляются Заказчиком.

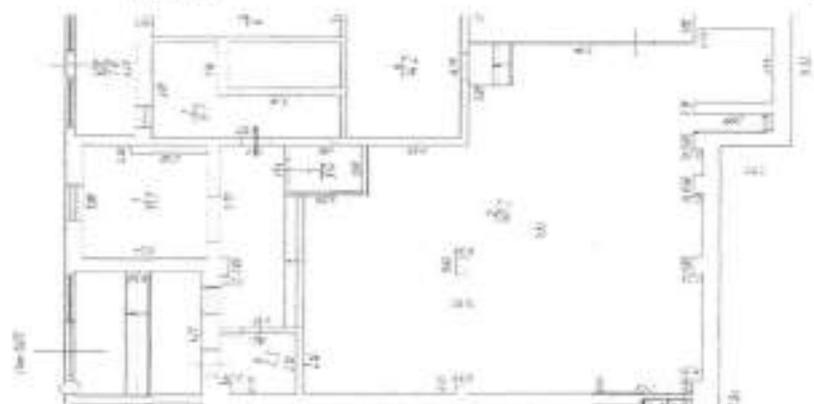
11.3. Все материалы, необходимые для выполнения работ, предоставляются Заказчиком.

11.4. В случае, если Заказчик или Исполнитель не согласен с условиями договора, Исполнитель обязуется рассмотреть претензии в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии от Заказчика.

11.5. В случае, если Заказчик или Исполнитель не согласен с условиями договора, Исполнитель обязуется рассмотреть претензии в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии от Заказчика.

Информация о проекте: Проект: Проектная смета работ в соответствии с требованиями к проекту сметы от исполнителя находится в распоряжении заказчика в форме электронного документа (подпись) и/или на бумажном носителе.

№ п/п	№ документа	дата составления документа	подпись исполнителя
1	1007	18.07.18	



Архитектор:
И.В. Боброва

Архитектор:
ООО «Центр оценки инвестиций»

№ 131716-ХМ-А от 23 августа 2018 года





№ 4688/05
14.04.2019

КОПИЯ

Договорное соглашение № 1
к Договору № 23/216-ХМ-А
архивы электронного подлинника от 23 декабря 2016 г.

г. Хатись-Маскисек

«11» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - «Аризонтия»), в лице Генерального директора Ковальской Ольги Павловны, действующего по месту нахождения, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью "Вашингтонский центр", далее - «Вашингтонский центр», в лице Директора Коробковой Дины Валерьевны, действующего по месту нахождения, с другой стороны, далее - «Стороны», заключили настоящий Договор в соответствии со статьями 51 (далее - «Соглашение») и статьей № 23/216-ХМ-А Архива электронного подлинника от 23.12.2016 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны признали и соглашаются признать свое действие Договора от 23 декабря 2016 года (исполнительно).

2. Стороны пришли к соглашению и «23» декабря 2018 г. исполнить п. 1.1. Договора в следующей редакции:
«1.1. Расчет платежей следует сделать по формуле - «Финансовая планка» в месяц составляет 115 900,54 (Сто пятнадцать тысяч девятьсот 050 рублей 54 копейки), кроме того НДС по ставке, установленной законодательством РФ.

Применение Архивной планки в объеме 6 до исполнения обязательств без подлинника исполнительного соглашения в Договору А.

3. Стороны пришли к соглашению и «23» декабря 2018 года дополнить статью 3 «Архивная планка» в порядке следующего текста 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 словами из следующего раздела:
«3.1.1. Архиватор берет на себя 01 февраля 2019 года оплатить обязательный платеж в сумме 115 900,54 (Сто пятнадцать тысяч девятьсот 050) рублей 54 копейки, кроме того НДС по ставке, установленной законодательством РФ. Обязательный платеж должен быть осуществлен надлежащим образом Архиватором в соответствии со условиями Договора в полном объеме и в срок, и в размере, установленном в настоящем Договоре. Обязательный платеж не является залогом и залогом у Архиватора, а является обязательным исполнением Архиватором своих обязательств по настоящему Договору и без каких-либо гарантий. При условии надлежащего исполнения Архиватором всех своих обязательств по Договору, Архиватель вправе вернуть сумму обязательного платежа Архиватору полностью (или частично, если обязательный платеж был исполнен в соответствии с условиями настоящего Договора и не был исполнен в полном объеме) в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты исполнения срока действия Договора или его досрочного расторжения, при условии исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору и Архиватору».

3.1.2. Архиватор имеет право в одностороннем порядке, а также предельного лимита исполнения в 3 (три) рабочих дня, прекратить работу по исполнению обязательств по плану в случае неисполнения в срок, или, не ограничиваясь им:

а) в случае неисполнения в срок в случае оплаты либо частичного исполнения Архиватором в срок, установленного Договором, обязательств по условиям Архивной планки, либо любого из перечисленных обязательств по настоящему Договору Архива, и при условии прекращения Архиватором таких сумм в течение 2 (двух) рабочих дней после выработки Архиватору уведомления Архивателя о прекращении в том случае;

б) в случае уплаты штрафа, и если результаты уплаты штрафов Архивателя в результате признания Архиватора, его подразделением или из субординированной структуры Понимания, Обществу илиному лицу Архиватором, и при условии прекращения Архиватором таких сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней после признания Архиватору уведомления Архивателя о прекращении в том случае; в случае прекращения работы, подтвержденной документально;

в) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Архиватором обязательств, предусмотренных пунктом 5.2 Договора, Архиватель вправе потребовать сумму обязательного платежа и качества выполнения за предоставленные Понимания в Понимания работы и суммы.

3.1.3. В случае увеличения Архивной планки, в том же или ином объеме при исполнении обязательств по плану в порядке, предусмотренном п. 3.1.2 Договора, Архиватор обязан возместить обязательный платеж по плану, увеличенный в соответствии с Архиватором, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета, так чтобы у Архивателя не оставалось в течение срока архива никаких задолженностей по исполнению плана.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Исполнение Соглашения подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хатись-Маскисекскому округу и осуществляется в силу и в соответствии со государственной регистрацией. Руководитель 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что уведомление исполнено. Соглашения признаются в отношении Стороны, подписавших: даты подписания настоящего Соглашения.

6. Архиватель осуществляет свои обязанности в соответствии с условиями Договора, заключенного в 3 (Три) экземпляра, регистрирует исполнение Соглашения, при условии получения от Архиватора необходимых для такой регистрации документов, в том же или ином объеме при условии уплаты государственной пошлины и государственного регистрационного свидетельства Соглашения. Перечень и требования, предъявляемые регистрирующими органами к регистрационным документам, Стороны известны.

7. Стороны имеют исключительный налоговый Договор, заключенный в 3 (Три) экземпляра, по которому равные налоговые суммы 1 (одна) миллиард - для Архивателя, 1 (одна) миллиард - для Архиватора и 1 (один) миллиард для регистрирующего органа.

8. Юридические адреса, факсимиле и почтовые адреса

Архиватель: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗИПФ кооперативный «Аризонтия»	Архиватор: Общество с ограниченной ответственностью "Вашингтонский центр"
Адрес: 119077, г. Москва, ул. Болотная Ордена, д. 40, стр. 4, 6 этаж, кооператив 1, комната 29	Юридический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Хатись-Маскисек, ул. Шатерина, в помещении 1007
Почтовый адрес: 119017, г. Москва, ул. Болотная Ордена, д. 40, стр. 4, 6 этаж, кооператив 1, комната 29	Фактический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Хатись-Маскисек, ул. Шатерина, 8
ИНН 50/0181/004000000112 Банк ГТБ (АО) с/с 3010 1810 2000 0000 0823	р/с 40702810010000040546
БИК 044125823	АО «Триколор ТВ»
ИНН 50/0181 7708275048 7750159001	ИНН 66/0589673803П 860101600
Банк: т/к (495) 777-39-64	К/с 1901 1168817071700
	Конт.лиц: +7 (2487) 913-888
	+7 (906) 8-013-888

Генеральный директор
О.П. Ковальская

Директор
Д.Н. Коробкова





Российская Федерация
 Город Москва

Довести, третьего июля две тысячи девятнадцатого года
 г. Кузнецкий Мост, в адрес г-на Ю.И. Иванова, который подал в Москву, следующую информацию о
 кредитовании: так: актуально.

Зарегистрировано в реестре № 77209-077-2019-14-207.

Взыскание по исполнительным листам (по № 20 от 19.09.18)
 Угловое и оштрафовано правомерно в том же размере (по № 131 от 06.06.18).

Ирина Федукина
 И.И. Федукина



Полное наименование организации	ООО "Центр оценки инвестиций"
Информация о государственной регистрации	Информация о государственной регистрации
Дата регистрации	11.09.2019
Номер регистрации	77209-077-2019-14-207
Полное наименование регистрирующей организации	И.И. Федукина
Государственный регистрационный номер	77209-077-2019-14-207



№ 130498/04
13.09.2019

Документ № 14099845300
полное наименование организации

Общество с ограниченной ответственностью «Аэрокомпозит» (ИНН 50/0100000000, ОГРН 1045000000000) (далее – «Общество») в соответствии с Федеральным законом «О защите информации, не подлежащей открытому доступу, и о защите информации об интеллектуальной собственности» (далее – «Закон») и/или иными законодательными актами Российской Федерации, настоящим письмом уведомляет вас о том, что в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2018 № 107-ФЗ «Об отмене государственной пошлины при обращении в арбитражный суд за разрешением спора» (далее – «Закон») государственная пошлина при обращении в арбитражный суд за разрешением спора не уплачивается.

1. Предмет спора
1.1. Обществом в соответствии с условиями Договора от 13.09.2018 № 130498/04 (далее – «Договор») выполнено задание на разработку и изготовление опытных образцов изделий из углепластика (далее – «Изделия») для проведения испытаний на прочность. В соответствии с условиями Договора, Обществом выполнено задание на разработку и изготовление опытных образцов изделий из углепластика (далее – «Изделия») для проведения испытаний на прочность. В соответствии с условиями Договора, Обществом выполнено задание на разработку и изготовление опытных образцов изделий из углепластика (далее – «Изделия») для проведения испытаний на прочность.

2. Возникновение спора
2.1. Обществом выполнено задание на разработку и изготовление опытных образцов изделий из углепластика (далее – «Изделия») для проведения испытаний на прочность. В соответствии с условиями Договора, Обществом выполнено задание на разработку и изготовление опытных образцов изделий из углепластика (далее – «Изделия») для проведения испытаний на прочность. В соответствии с условиями Договора, Обществом выполнено задание на разработку и изготовление опытных образцов изделий из углепластика (далее – «Изделия») для проведения испытаний на прочность.

2.1.6. В случае возникновения спора, связанного с исполнением Договора, стороны обязуются решать споры в арбитражном суде. В соответствии с условиями Договора, Обществом выполнено задание на разработку и изготовление опытных образцов изделий из углепластика (далее – «Изделия») для проведения испытаний на прочность. В соответствии с условиями Договора, Обществом выполнено задание на разработку и изготовление опытных образцов изделий из углепластика (далее – «Изделия») для проведения испытаний на прочность.

Российская Федерация
Город Москва

Давыдов Алексей Викторович, индивидуальный предприниматель
8, Кузнецкий Мост, Подъезд № 1, квартира № 10, Москва, 125080

Восстановлено и реестр: № 77/099-077-2018-14-296

Уплачено государственной пошлины (за тариф) 10 руб. 00 коп.
Уплачено за оказание услуг кредитной и гарантийной организации 50 руб. 00 коп.

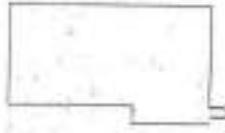


И.И. Кузнецов

Лист № 1 из 1
в масштабе 1:1000

Историческая застройка

Планировка



Владельца
Исполнителя

АКТ
обследования земельного участка

1. Суть
Объект - земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "Центр оценки инвестиций". Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселение "Сельское", д. Виноградное, д. 10. Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО "Центр оценки инвестиций". Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселение "Сельское", д. Виноградное, д. 10. Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО "Центр оценки инвестиций".

1. Названия улиц

Адрес: Московская область, Истринский район, с/поселение "Сельское", д. Виноградное, д. 10.

Исполнитель: ООО "Центр оценки инвестиций".

Вып. № 40224/05
 от 21.02.2020

**Соглашение о расторжении
и Договору 190905/04-ХМ аренды нежилого помещения
от «06» сентября 2019 года**

г. Ханты-Мансийск

«14» февраля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сулямова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и

Индивидуальный предприниматель Гуляева Екатерина Викторовна (ОГРНИП 315860100003425), именуемой далее «Арендатор», с одной стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о расторжении Договора № 190905/04-ХМ аренды нежилого помещения от «06» сентября 2019 года (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны приняли решение о расторжении Договора № 190905/04-ХМ аренды нежилого помещения от «06» сентября 2019 года (далее – Договор).
2. Последним днем аренды по Договору считать «14» февраля 2020 года включительно.
3. Настоящее Соглашение о расторжении вступает в силу со дня его подписания Сторонами.
4. Задолженность Арендатора по Договору на дату подписания акта приема-передачи Помещения составляет 134 619 (Сто тридцать четыре тысячи шестьсот двенадцать) рублей 66 копеек, в т.ч. НДС 20%.
5. Арендатор обязуется оплатить задолженность, указанную в п.4 настоящего Соглашения, в срок до «15» марта 2020 года включительно.
6. Арендатор обязуется в течение 20 календарных дней с момента подписания настоящего Соглашения, произвести полную оплату перед управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями за период с начала действия договора по дату передачи помещения Арендателю.
7. Настоящее Соглашение составлено и подписано Сторонами в 2 (Двух) идентичных экземплярах, являющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«СТРОЙПРОЕКТ»
 Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вешняков, д.
 5, корп. 3
 ИНН 7704750193
 р/с 40701810392000152914
 в ГТБ (АО), г. Москва
 к/с 30101810200000000823
 БИК 044523823
 тел. (495) 231-46-63

Генеральный директор

М.п.

/Д.В. Сулямов/

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель
 Гуляева Екатерина Викторовна
 Зарегистрирована по адресу: 628544, Россия, Ханты-
 Мансийский автономный округ-Югра, Ханты-
 Мансийский район, пос. Кадровский, ул. Ленина, д.
 11,
 ОГРНИП 315860100003425
 ИНН 861801107244
 р/с 40802810567460000324, БИК 047102851,
 к/с 201018102000000005651



/Е.В. Гуляева/

Вит. № 3102.30/20
02.02.2020

**Акт приема-передачи помещения
к Договору 190905/04-ХМ аренды нежилого помещения
от «06» сентября 2019 года**

г. Ханты-Мансийск

«14» февраля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФОФР России 07 сентября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и

Индивидуальный предприниматель Гулядова Екатерина Викторовна (ОГРНИП 315860100003425), именуемый далее «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи помещения к Договору № 190905/04-ХМ аренды нежилого помещения от «06» сентября 2019 года о нижеследующем:

1. Арендатор передает, а Арендодатель принимает нежилое помещение № 1004, расположенное на цокольном этаже, общей площадью 129,7 (Сто двадцать девять целых и семь десятых) кв.м, в том числе торговая площадь 48 (сорок восемь) кв.м., именуемое далее по тексту «Помещение», выходящее в нежилой дворик, расположенный по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шаевича, д.8, кадастровый (или условный) номер: 86:12:0101071:56.

2. Сторонами установлено, что на дату подписания настоящего Акта Помещение находится в удовлетворительном состоянии, все необходимое оборудование Помещения как его неотъемлемая часть, присутствует и находится в рабочем состоянии.

3. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего Акта и передачи Помещения Арендодателю, имеются приборы учета коммунальных услуг, следующие:

- холодное водоснабжение № 13 0946310 показания 00128475 м3
- горячее водоснабжение № 13 0960555 показания 00113374 м2
- электроэнергия № 10742610 показания 1) 33232,858 2) 9663,865 кВт/ч
- тепловой энергия № 713704 показания 20,2036 Гкал

4. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Генеральный директор

М.п. / Д.В. Сукманов /



Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Гулядова Екатерина Викторовна



М.п. / Е.В. Гулядова /



Генеральному директору
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

Информационное письмо

Настоящим сообщая, что на дату оценки 18.12.2020 г оцениваемые помещения №№ 1002, 1005, 1008 расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 сданы в аренду, а именно – договора аренды, истекшие по срокам 31.07.2020г были пролонгированы сроком на 11 месяцев на тех же условиях. Помещение № 1004 по тому же адресу арендатором освобождено, договор аренды расторгнут. Соглашение о расторжении и акт приема-передачи помещения прилагаются.

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Сукманов Д.В.



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛУЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛЪ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>Г.Р.Юрьева</p>	<p>Генеральный директор</p>  <p>Р.С.Луценко</p>

Полное наименование: Компания О.О.
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Фамилия
Маслов
Имя
Илья Александрович
Гражданство
гражданин России
Национальность
русский

в **06** **сентября** **1986** г.
в **г. Электросталь, Московская область**

Фамилия
Черкасова
Имя
Антонина Викторовна
Гражданство
гражданка России
Национальность
русская

в **21** **декабря** **1986** г.
в **г. Ногинск, Московская область**

заключен брак **10.08.2013**
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области**

Дата выдачи **10** **августа** **2013** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № **625298**

Формы №200, Москва, 2013, 1б.







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Давидовская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005659/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovuye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первой или очередной платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при одновременной оплате) или переносе страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.



Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«15» июля 2020г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

236 (Двести тридцать шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

