

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/20-23

от 20 июня 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.....	30
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	33
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках.....	35
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	36
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	47
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	49
5.1. Общие положения.....	49
5.2. Общие понятия оценки.....	49
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости.....	49
5.4. Согласование результатов оценки.....	55
5.5. Выбор подходов и методов оценки.....	55
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	57
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	57
6.1.1. Общие положения.....	57
6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	57
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	68
6.2.1. Общие положения.....	68
6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов.....	69
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом.....	80
6.4. Согласование результатов оценки и учёт обременений в виде договоров аренды.....	80
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	88
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ	109
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	109

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

«20» июня 2020 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 23 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 и 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 и 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 «Абсолютное страхование». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 20 июня 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 отдельно, 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:

57 823 280

(Пятьдесят семь миллионов восемьсот двадцать три тысячи двести восемьдесят) 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	5 748 800
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 462 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 515 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 599 800
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	9 186 040
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 558 640
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 753 000

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

48 186 067

(Сорок восемь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч шестьдесят семь) 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	4 790 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 051 667
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 262 500
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 166 500
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 655 033
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 798 867
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 460 833

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 № 23 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 **20.06.2020 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **20.06.2020 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-I № 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». 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 соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а. +7 (495) 229-49-71 79265920249@yandex.ru 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. г. Москва 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж Маслова Антонина Викторовна НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	
Адрес электронной почты	
Страхование ответственности юридического лица	
Место нахождения СРО	
Адрес СРО	
Саморегулируемая организация оценщиков	

Сведения об оценщике

Страхование гражданской
ответственности

Маслова Антонина Викторовна

Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-003924/19, выдан 12.07.2019 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2019 г. по 22.08.2020 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 № 23
к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

Дата составления отчета

20 июня 2020 г.

Порядковый номер отчета

УКО-С/20-23

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

- 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	5 581 500	5 943 600	5 744 000	4 800	5 748 800	4 790 667
86:12:0101071:85	не использовался	8 019 000	9 002 400	8 462 000	0	8 462 000	7 051 667
86:12:0101071:56	не использовался	7 133 500	8 007 600	7 527 000	-12 000	7 515 000	6 262 500
86:12:0101071:132	не использовался	8 162 000	9 163 200	8 613 000	-13 200	8 599 800	7 166 500
86:12:0101071:51	не использовался	7 188 500	8 070 000	7 585 000	1 601 040	9 186 040	7 655 033
86:12:0101071:148	не использовался	8 849 500	9 934 800	9 338 000	1 220 640	10 558 640	8 798 867
86:12:0101071:75	не использовался	7 359 000	8 260 800	7 765 000	-12 000	7 753 000	6 460 833
Итого						57 823 280	48 186 067

* - 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

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 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

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

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 и 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 и 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 арендуютого помещения	Арендваемая 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	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	190905/04-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Гулидова Е.В.	1004	129,7	90 790,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.07.2020	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	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	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	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
6	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
7	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	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 издании «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.

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 высокотажными 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	98,485	43 617	ТЗ №1

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

2. «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.

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

4. <https://www.trud.com/khanty-mansijsk/salary/2976.html#chart-avgSalaryByYear>

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);
- 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 многоквартирных 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.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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

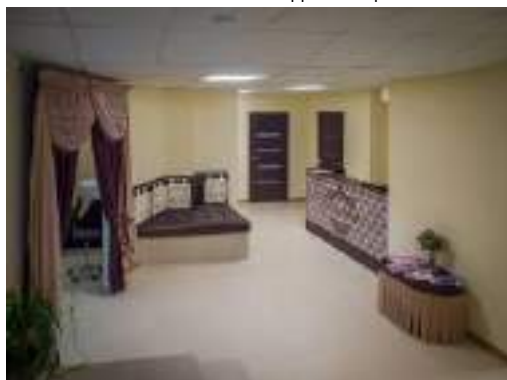


Фото 3. Внутренний вид помещений



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. 9.

Таблица 9.

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	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
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 Оценка 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. 10.

Таблица 10.

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 Оценка 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. 11).

Таблица 11.**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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный 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 2019г²

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

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. Обзор итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-март 2020 года³

За 1 квартал 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-февраль 2020 года составил 4 253,4 млн. руб. или 110,4% к соответствующему периоду 2019 года (3 851,1 млн. руб.).

Сельское хозяйство

За январь-март 2020 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 4 261,9 тыс. рублей или 99,9% к соответствующему периоду 2019 года (соответствующий период 2019 года – 4 267,0 тыс. рублей).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-март 2020 года составил 0,2 тонны.

Ввод жилья

За 1 квартал 2020 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 2,326 тыс. кв. м. индивидуального жилищного строительства (соответствующий период 2019 года – 0,372 тыс. кв. м.).

Малое предпринимательство

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

³ <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/legal-department/activities/uchastie-khanty-mansiyska-v-realizatsii-natsionalnykh-proektov/Итоги%20СЭР%20за%201%20квартал%202020%20года.docx>

На 01.04.2020 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составило 3801 единица (соответствующий период 2019 года – 3165 единиц).

Потребительский рынок

Всего торговые сети федеральных и региональных операторов в городе Ханты-Мансийске за январь-март 2020 года осуществляют деятельность на 156 торговых объектах (соответствующий период 2019 года – 135).

По состоянию на 01.04.2020 услуги общественного питания в городе представляло 181 предприятие общественного питания на 9 296 посадочных мест (соответствующий период 2019 года – 176 предприятий на 9 329 посадочных места), в том числе 152 предприятия общедоступной сети на 6 604 посадочных места.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.04.2020 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 27 предприятий различной формы собственности, из них: 5 муниципальных предприятий – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Городские электрические сети», МП «Ханты-Мансийские городские электрические сети», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

22 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 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2020 составила 2430,3 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-март 2020 года составляет 97,6% при 97,1% 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.

Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-март 2020 года исполнен по доходам в размере 2 031,1 млн. рублей или 123,7% к соответствующему периоду 2019 года (1 641,4 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за 1 квартал 2020 года составило 2 037 500,1 тыс. рублей или 22,5% от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.04.2020 составила 209 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составил 0,35% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составил 0,45 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения составила 59 739 человек (соответствующий период 2019 года – 59084 человек).

Демографическая ситуация

Численность населения на 01.01.2020 года составила 101 467 человек или 102,1% к соответствующему периоду 2019 года (99 385 человек).

Среднегодовая численность населения составила 100 426 человек или 101,5% к соответствующему периоду 2019 года (98 935 человек).

Естественный прирост населения составил 697 человек. Миграционный прирост населения составил 1 374 человека.

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2020:

денежные доходы на душу населения составили 50 540,7 руб. или 102,1% (соответствующий период 2019 года – 49 516,4 руб.);

среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 21 819,53 руб.;

с учетом дополнительных выплат – 22 788,83 руб.;

прожиточный минимум на одного пенсионера за 1 квартал 2020 года – 12 500 руб. или 102,7% к соответствующему периоду 2019 года (12 170 руб.);

среднемесячная заработная плата работников по состоянию на 01.03.2020 (по крупным и средним предприятиям) составила 84 355,0 руб., или 106,8% к соответствующему периоду 2019 года – 78 966,4 руб.

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/legal-department/activities/uchastie-khanty-mansiyska-v-realizatsii-natsionalnykh-proektov/Итогу%20СЭР%20за%201%20квартал%202020%20года.docx>

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемых объектов недвижимости

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

Низкий уровень инфляции ведет к снижению годовой индексации арендных ставок. С одной стороны, низкая инфляция может помочь дальнейшему восстановлению покупательной способности и объемов продаж, с другой стороны может спровоцировать сберегательную модель поведения населения, что разнонаправленно сказывается на арендных ставках коммерческой недвижимости.

Повышение НДС с 18% до 20% ведет к увеличению арендных платежей, что, на первый взгляд, незначительно. Однако при аренде больших помещений номинальное повышение выплат будет значимым. При снижении реальных доходов населения, повышение НДС может негативно отразиться на торговле, что окажет негативное влияние на сегмент торговой недвижимости в первую очередь.

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

Реальные доходы населения России продолжают падать пятый год подряд, что негативно сказывается на розничной торговле и вследствие этого на секторе торговой недвижимости.

Недавняя волатильность рубля, обусловленная глобальными событиями, дает дополнительный стимул для сохранения в рублях всех операций, включая аренду недвижимости.

Снижение объема инвестиций может способствовать снижению вакантности коммерческой недвижимости и росту арендных ставок.

3. 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. 13.

Таблица 13.

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
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

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
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
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.

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
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 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.

4. 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. 14.

Таблица 14.

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. 15.

Таблица 15.

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	не локализовалось
общая площадь	не локализовалось
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. 15 условиями локализации. Общий объем доступных Оценщику данных составляет 10 предложений по продаже и 7 предложений по аренде помещений, сопоставимых с оцениваемыми.

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. 16 – табл. 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 63
Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Сирин
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. Энгельса, д. 27
Объект анализа 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28
Объект анализа 12	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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 19.

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	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	черновая отделка

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	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	176	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	114	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	113	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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 21.

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 22.

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 23.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	7 750 000	63 008
Объект анализа 2	15 000 000	57 692
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	12 250 000	69 602
Объект анализа 9	6 000 000	52 632
Объект анализа 10	6 199 000	54 858
	мин	52 632
	макс	98 000
	среднее	72 217
	медиана	68 683
	стандартное отклонение	16 633

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23 показывает, что удельная цена предложений к продаже

объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 52 632 руб./кв. м до 98 000 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. 24.

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 24.

Анализ арендных ставок						
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	103,2	727	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 63	цоколь	134	896	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	1	240	1000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	1	220	1 130	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 27	1	177	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 30	цоколь	320	625	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 24, показывает, что удельная цена предложений к аренде объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 625 руб./кв. м/мес. до 1 130 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. 25).

Таблица 25.

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 ofert 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 ofert 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. 26.

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 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	ТЗ № 1	ТЗ № 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	ТЗ № 1	ТЗ № 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 (две группы площадей «до 100 кв.м», «100-250 кв.м»)	от 113,0 до 310,0 (две группы площадей «100-250 кв.м», «250-500 кв.м»)	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.

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
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние, без отделки, черновая отделка	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 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.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 26 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка 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 элементов сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 10 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. 30.

Таблица 27.

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.

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
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 уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.
Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости, коэффициенты

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,93	0,88	0,91	0,87	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,72	0,92	0,84	0,87	0,83	0,80
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,88

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: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2142-skidki-na-torg-utorgovanie-pri>

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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50

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

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. 30.

Таблица 30.

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

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	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
	25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,84	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64
	40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67
	60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70
	90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73
	135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
	200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80
	280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84
	420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87
	630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
	950-1400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
	1400-2100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,2	1,14	1,09	1,05	1,00

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

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. 31.

Таблица 31.

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

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	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
	25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,84	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64
	40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67
	60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70
	90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73
	135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
	200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80
	280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84
	420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87
	630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
	950-1400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
	1400-2100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,2	1,14	1,09	1,05	1,00

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

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. 32.

Таблица 32.

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

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	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49
	23-25	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,67	0,64	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53
	25-27	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,84	0,79	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57
	27-29	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	0,61
	29-31	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64
	31-33	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68
	33-35	1,45	1,35	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72
	35-37	1,53	1,42	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,75
	37-39	1,60	1,48	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79
	39-41	1,67	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,83
	41-43	1,74	1,62	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
	43-45	1,82	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
	45-47	1,89	1,75	1,63	1,53	1,44	1,37	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
	47-49	1,96	1,82	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97
	49-51	2,03	1,88	1,75	1,65	1,55	1,47	1,39	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00

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

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. 33.

Таблица 33.

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

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	0,92	0,86	0,80	0,76	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58	0,56	0,54	0,51	0,50	0,48
	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	0,56	0,54	0,52
	25-27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,65	0,62	0,60	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	0,69	0,67	0,64	0,62	0,59
	29-31	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,66	0,63
	31-33	1,40	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	1,48	1,37	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71
	35-37	1,56	1,44	1,34	1,25	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	1,51	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	1,71	1,58	1,47	1,38	1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
	41-43	1,79	1,65	1,54	1,44	1,35	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
	43-45	1,87	1,73	1,61	1,50	1,41	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
	45-47	1,94	1,80	1,67	1,56	1,47	1,39	1,31	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93
	47-49	2,02	1,87	1,74	1,62	1,53	1,44	1,36	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
	49-51	2,09	1,94	1,80	1,69	1,58	1,49	1,41	1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

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.

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 отдела 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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Тип объекта недвижимости

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

Таблица 35.**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	0,89	0,88	0,90
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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Этаж расположения объекта

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

Таблица 36.**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	0,82	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,96	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,05	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,09	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,08	1,01
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,86	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,07	1,01
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,94	0,92
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,84	0,80

Источник: 1. <https://statrilelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2146-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Коэффициент изменения удельной цены								
<50	1	1,05	1,18	1,3	1,42	1,51	1,63	1,7
50 - 100	0,95	1	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100 - 250	0,85	9	1	1,1	1,21	1,29	1,39	1,44
250 - 500	0,77	0,81	0,91	1	1,09	1,17	1,26	1,31
500 - 1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1	1,07	1,15	1,2
1000 - 1500	0,66	0,7	0,78	0,86	0,94	1	1,08	1,12
1500 - 3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1
Коэффициент изменения арендной ставки								
<50	1	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
50 - 100	0,97	1	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
100 - 250	0,90	0,93	1	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
250 - 500	0,84	0,87	0,94	1	1,06	1,11	1,16	1,19
500 - 1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1	1,04	1,10	1,12
1000 - 1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1	1,05	1,08
1500 - 3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1

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.

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	1,23
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,71	0,69	0,72
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,20	1,19	1,21
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,72	0,70	0,74

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.

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.

Таблица 39.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Требуется косметического ремонта	Тип 2	0,86	0,85	0,86
Среднее состояние	Тип 3	0,79	0,78	0,80
Отделка "люкс"	Тип 4	1,23	1,21	1,24
Коэффициент изменения арендной ставки				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требуется косметического ремонта	Тип 2	0,86	0,85	0,86
Среднее состояние	Тип 3	0,78	0,77	0,79
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24

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.

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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

**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				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Коэффициент изменения арендной ставки				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81

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.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

**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	0,80	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	0,80	0,78	0,81

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.

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. 13.

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 элементных 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 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.

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-Мертона 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 проверочных 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. 42.

Таблица 42.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение 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.

В качестве объектов-аналогов отбирались помещения с отделкой, по площади и местоположению максимально приближенные к оцениваемым объектам.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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	7 750 000	63 008
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1	260	15 000 000	57 692
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	1	176	12 250 000	69 602
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	1	114	6 000 000	52 632
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	цоколь	113	6 199 000	54 858

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи

являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
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. 44.

Таблица 44.

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 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.

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
			требуется	объектов 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 (две группы площадей «до 100 кв.м», «100-250 кв.м»)	от 113,0 до 260,0 (две группы площадей «100-250 кв.м», «250-500 кв.м»)	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 возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с	отсутствует	отсутствует	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
недвижимостью				объектов не возможно	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.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 44 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. 45.

Таблица 45.
Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости, коэффициенты

Она темная. Великие изыскания на уторгование для равных тем. Общественная подвижность, коэффициент.					По регионам³		
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,93	0,88	0,91	0,87	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,72	0,92	0,84	0,87	0,83	0,80
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,88

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: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhnosti/2142-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhnosti-na-01-04-2020-goda>.

Оцениваемые помещения могут использовать как под офис, так и под торговлю, однако при проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) взята на уровне 6% (среднее для РФ значение для офисных помещений). Скидка на торг для торговых помещений не рассматривалась, учитывая большое количество магазинов в районе расположения Объекта оценки.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

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

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

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

где:

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 46.

Таблица 46.

**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	0,82	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,96	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,05	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,09	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,08	1,01
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,86	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,07	1,01
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,94	0,92
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,84	0,80

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2146-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-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

Исходя из выше сказанного, для расчета поправки на этаж расположения, оценщик принял решение использовать минимальное значение корректировок, представленных в табл. 46 (0,93, или -7%). Диапазон корректировок для офисных помещений не рассматривался, т.к. данные, полученные для данного типа помещений, недостоверны: диапазон корректировок включает единицу, что говорит о незначимости данного коэффициента для офисных помещений (чёткой зависимости не установлено: в части объявлений помещения цокольного этажа были дороже, а в других объявлениях – дешевле помещений на 1-х этажах по удельной стоимости).

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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 нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-7
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0

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.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «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.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения величины коэффициента изменения удельной цены в зависимости от площади								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Коэффициент изменения удельной цены								
<50	1	1,05	1,18	1,3	1,42	1,51	1,63	1,7
50 - 100	0,95	1	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100 - 250	0,85	0,9	1	1,1	1,21	1,29	1,39	1,44

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
250 - 500	0,77	0,81	0,91	1	1,09	1,17	1,26	1,31
500 - 1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1	1,07	1,15	1,2
1000 - 1500	0,66	0,7	0,78	0,86	0,94	1	1,08	1,12
1500 - 3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1

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.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади.

Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлена в табл. 49.

Таблица 49.

**Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), %**

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<50	0	5	18	30	42	51	63	70
50 - 100	-5	0	12	23	35	44	55	61
100 - 250	-15	-10	0	10	21	29	39	44
250 - 500	-23	-19	-9	0	9	17	26	31
500 - 1000	-29	-26	-17	-9	0	7	15	20
1000 - 1500	-34	-30	-22	-14	-6	0	8	12
1500 - 3000	-39	-36	-28	-21	-13	-7	0	4
>3000	-41	-38	-31	-24	-16	-11	-4	0

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.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

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	123,0	1,12	12
Объект-аналог 2	91,5	260,0	1,23	23
Объект-аналог 3	91,5	176,0	1,12	12
Объект-аналог 4	91,5	127,1	1,12	12
Объект-аналог 5	91,5	113,0	1,12	12
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	123,0	1	0
Объект-аналог 2	145,8	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	145,8	176,0	1	0
Объект-аналог 4	145,8	127,1	1	0
Объект-аналог 5	145,8	113,0	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	123,0	1	0
Объект-аналог 2	129,7	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	129,7	176,0	1	0

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 4	129,7	127,1	1	0
Объект-аналог 5	129,7	113,0	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	123,0	1	0
Объект-аналог 2	148,4	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	148,4	176,0	1	0
Объект-аналог 4	148,4	127,1	1	0
Объект-аналог 5	148,4	113,0	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	123,0	1	0
Объект-аналог 2	130,7	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	130,7	176,0	1	0
Объект-аналог 4	130,7	127,1	1	0
Объект-аналог 5	130,7	113,0	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	123,0	1	0
Объект-аналог 2	160,9	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	160,9	176,0	1	0
Объект-аналог 4	160,9	127,1	1	0
Объект-аналог 5	160,9	113,0	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	123,0	1	0
Объект-аналог 2	133,8	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	133,8	176,0	1	0
Объект-аналог 4	133,8	127,1	1	0
Объект-аналог 5	133,8	113,0	1	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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 этаж расположения, %	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	7 750 000	63 008	-6	59 228	0	59 228	12	66 335
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-6	54 230	-7	50 434	23	62 034
Объект-аналог 3	176	12 250 000	69 602	-6	65 426	-7	60 846	12	68 148
Объект-аналог 4	114	6 000 000	52 632	-6	49 474	-7	46 011	12	51 532
Объект-аналог 5	113	6 199 000	54 858	-6	51 567	0	51 567	12	57 755
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	123	7 750 000	63 008	-6	59 228	0	59 228	0	59 228
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-6	54 230	-7	50 434	10	55 477
Объект-аналог 3	176	12 250 000	69 602	-6	65 426	-7	60 846	0	60 846
Объект-аналог 4	114	6 000 000	52 632	-6	49 474	-7	46 011	0	46 011
Объект-аналог 5	113	6 199 000	54 858	-6	51 567	0	51 567	0	51 567
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	123	7 750 000	63 008	-6	59 228	0	59 228	0	59 228
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-6	54 230	-7	50 434	10	55 477

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 этаж расположения, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
Объект-аналог 3	176	12 250 000	69 602	-6	65 426	-7	60 846	0	60 846
Объект-аналог 4	114	6 000 000	52 632	-6	49 474	-7	46 011	0	46 011
Объект-аналог 5	113	6 199 000	54 858	-6	51 567	0	51 567	0	51 567
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.									
Объект-аналог 1	123	7 750 000	63 008	-6	59 228	0	59 228	0	59 228
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-6	54 230	-7	50 434	10	55 477
Объект-аналог 3	176	12 250 000	69 602	-6	65 426	-7	60 846	0	60 846
Объект-аналог 4	114	6 000 000	52 632	-6	49 474	-7	46 011	0	46 011
Объект-аналог 5	113	6 199 000	54 858	-6	51 567	0	51 567	0	51 567
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	123	7 750 000	63 008	-6	59 228	0	59 228	0	59 228
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-6	54 230	-7	50 434	10	55 477
Объект-аналог 3	176	12 250 000	69 602	-6	65 426	-7	60 846	0	60 846
Объект-аналог 4	114	6 000 000	52 632	-6	49 474	-7	46 011	0	46 011
Объект-аналог 5	113	6 199 000	54 858	-6	51 567	0	51 567	0	51 567
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.									
Объект-аналог 1	123	7 750 000	63 008	-6	59 228	0	59 228	0	59 228
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-6	54 230	-7	50 434	10	55 477
Объект-аналог 3	176	12 250 000	69 602	-6	65 426	-7	60 846	0	60 846
Объект-аналог 4	114	6 000 000	52 632	-6	49 474	-7	46 011	0	46 011
Объект-аналог 5	113	6 199 000	54 858	-6	51 567	0	51 567	0	51 567
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	123	7 750 000	63 008	-6	59 228	0	59 228	0	59 228
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-6	54 230	-7	50 434	10	55 477
Объект-аналог 3	176	12 250 000	69 602	-6	65 426	-7	60 846	0	60 846
Объект-аналог 4	114	6 000 000	52 632	-6	49 474	-7	46 011	0	46 011
Объект-аналог 5	113	6 199 000	54 858	-6	51 567	0	51 567	0	51 567

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-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. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Суммарное отклонение, руб./кв. м	Веса, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 008	66 335	3 327		18,66	
Объект-аналог 2	57 692	62 034	4 342		16,73	
Объект-аналог 3	69 602	68 148	1 454	13 120	22,23	61 000
Объект-аналог 4	52 632	51 532	1 100		22,90	
Объект-аналог 5	54 858	57 755	2 897		19,48	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 008	59 228	3 780		21,17	
Объект-аналог 2	57 692	55 477	2 215		22,75	
Объект-аналог 3	69 602	60 846	8 756	24 663	16,12	55 000
Объект-аналог 4	52 632	46 011	6 621		18,29	
Объект-аналог 5	54 858	51 567	3 291		21,66	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 008	59 228	3 780		21,17	
Объект-аналог 2	57 692	55 477	2 215		22,75	
Объект-аналог 3	69 602	60 846	8 756	24 663	16,12	55 000
Объект-аналог 4	52 632	46 011	6 621		18,29	
Объект-аналог 5	54 858	51 567	3 291		21,66	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 008	59 228	3 780		21,17	
Объект-аналог 2	57 692	55 477	2 215		22,75	
Объект-аналог 3	69 602	60 846	8 756	24 663	16,12	55 000
Объект-аналог 4	52 632	46 011	6 621		18,29	
Объект-аналог 5	54 858	51 567	3 291		21,66	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 008	59 228	3 780		21,17	
Объект-аналог 2	57 692	55 477	2 215		22,75	
Объект-аналог 3	69 602	60 846	8 756	24 663	16,12	55 000
Объект-аналог 4	52 632	46 011	6 621		18,29	
Объект-аналог 5	54 858	51 567	3 291		21,66	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 008	59 228	3 780		21,17	
Объект-аналог 2	57 692	55 477	2 215		22,75	
Объект-аналог 3	69 602	60 846	8 756	24 663	16,12	55 000
Объект-аналог 4	52 632	46 011	6 621		18,29	
Объект-аналог 5	54 858	51 567	3 291		21,66	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	63 008	59 228	3 780		21,17	
Объект-аналог 2	57 692	55 477	2 215		22,75	
Объект-аналог 3	69 602	60 846	8 756	24 663	16,12	55 000
Объект-аналог 4	52 632	46 011	6 621		18,29	
Объект-аналог 5	54 858	51 567	3 291		21,66	

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. 53.

Таблица 53.

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	61 000	5 581 500
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	55 000	8 019 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	55 000	7 133 500
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	55 000	8 162 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	55 000	7 188 500
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	55 000	8 849 500
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	55 000	7 359 000

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. отражает⁴:

- 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

⁴ Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003.

текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

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

Основные проблемы данного метода.

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

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:

$$\text{ПВД} = \text{Аст} * S,$$

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.24 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. 54.

Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов							
Объект-аналог	Объект анализа	Характеристика объекта					
		Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с НДС	Примечание
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	103,2	727	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 63	цоколь	134	896	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.3	1	240	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. 27	1	177	1000	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. 55.

Таблица 55.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости, коэффициенты							
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,93	0,88	0,91	0,87	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,72	0,92	0,84	0,87	0,83	0,80
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,88

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: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2142-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>.

Оцениваемые помещения могут использовать как под офис, так и под торговлю, однако при проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) взята на уровне 6% (среднее для РФ значение для офисных помещений). Скидка на торг для торговых помещений не рассматривалась, учитывая большое количество магазинов в районе расположения Объекта оценки.

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. 56.

Таблица 56.

**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	0,82	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,96	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,05	0,97

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,09	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,08	1,01
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,86	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,07	1,01
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,94	0,92
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,84	0,80

Исходник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2146-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-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 выше сказанного, для расчета поправки на этаж расположения, оценщик принял решение

использовать минимальное значение корректировок, представленных в табл. 56, при этом рассматривались как значения для офисных, так и значения для торговых объектов. Минимальное значение отмечается по офисным помещениям (-6%). Данное значение корректировки применялось при использовании аналогов, расположенных на 1-м этаже.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 57.

Таблица 57.

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 нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-6
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-6
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-6
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-6
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-6
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-6
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-6
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-6

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на арендную ставку объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок по аренде с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению арендной ставки этого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «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.

Значения корректирующих коэффициентов арендной ставки в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Значения величины коэффициента изменения арендной ставки в зависимости от площади

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Коэффициент изменения арендной ставки								
<50	1	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
50 - 100	0,97	1	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
100 - 250	0,90	0,93	1	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
250 - 500	0,84	0,87	0,94	1	1,06	1,11	1,16	1,19
500 - 1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1	1,04	1,10	1,12
1000 - 1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1	1,05	1,08
1500 - 3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1

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.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - значение коэффициента, характеризующего соотношение арендных ставок объектов недвижимости различной площади.

Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлена в табл. 59.

Таблица 59.

**Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), %**

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<50	0	3	11	18	26	31	38	41
50 - 100	-3	0	7	14	21	27	33	36
100 - 250	-10	-7	0	7	13	18	24	27
250 - 500	-16	-13	-6	0	6	11	16	19
500 - 1000	-20	-18	-12	-6	0	4	10	12
1000 - 1500	-24	-21	-15	-10	-4	0	5	8
1500 - 3000	-27	-25	-19	-14	-9	-5	0	2
>3000	-29	-27	-21	-16	-11	-7	-2	0

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.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

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	145,8	1,07	7
Объект-аналог 2	91,5	100,6	1,07	7
Объект-аналог 3	91,5	150,0	1,07	7
Объект-аналог 4	91,5	110,0	1,07	7
Объект-аналог 5	91,5	177,0	1,07	7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	145,8	0	0
Объект-аналог 2	145,8	100,6	0	0
Объект-аналог 3	145,8	150,0	0	0
Объект-аналог 4	145,8	127,0	0	0
Объект-аналог 5	145,8	200,0	0	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	145,8	0	0
Объект-аналог 2	129,7	100,6	0	0
Объект-аналог 3	129,7	150,0	0	0
Объект-аналог 4	129,7	127,0	0	0
Объект-аналог 5	129,7	200,0	0	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	145,8	0	0
Объект-аналог 2	148,4	100,6	0	0
Объект-аналог 3	148,4	150,0	0	0
Объект-аналог 4	148,4	127,0	0	0
Объект-аналог 5	148,4	200,0	0	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	145,8	0	0
Объект-аналог 2	130,7	100,6	0	0
Объект-аналог 3	130,7	150,0	0	0
Объект-аналог 4	130,7	127,0	0	0
Объект-аналог 5	130,7	200,0	0	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	145,8	0	0
Объект-аналог 2	160,9	100,6	0	0
Объект-аналог 3	160,9	150,0	0	0
Объект-аналог 4	160,9	127,0	0	0
Объект-аналог 5	160,9	200,0	0	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	145,8	0	0
Объект-аналог 2	133,8	100,6	0	0
Объект-аналог 3	133,8	150,0	0	0
Объект-аналог 4	133,8	127,0	0	0
Объект-аналог 5	133,8	200,0	0	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 61.

Таблица 61.

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	-6	621	0	621	7	664
Объект-аналог 2	103,2	75 000	727	-6	683	0	683	7	731
Объект-аналог 3	134	120 000	896	-6	842	0	842	7	901
Объект-аналог 4	240	240 000	1 000	-6	940	-6	884	7	946
Объект-аналог 5	177	177 000	1 000	-6	940	-6	884	7	946
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-6	621	0	621	0	621
Объект-аналог 2	103,2	75 000	727	-6	683	0	683	0	683
Объект-аналог 3	134	120 000	896	-6	842	0	842	0	842
Объект-аналог 4	240	240 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
Объект-аналог 5	177	177 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-6	621	0	621	0	621
Объект-аналог 2	103,2	75 000	727	-6	683	0	683	0	683
Объект-аналог 3	134	120 000	896	-6	842	0	842	0	842
Объект-аналог 4	240	240 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
Объект-аналог 5	177	177 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-6	621	0	621	0	621
Объект-аналог 2	103,2	75 000	727	-6	683	0	683	0	683
Объект-аналог 3	134	120 000	896	-6	842	0	842	0	842
Объект-аналог 4	240	240 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
Объект-аналог 5	177	177 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-6	621	0	621	0	621
Объект-аналог 2	103,2	75 000	727	-6	683	0	683	0	683
Объект-аналог 3	134	120 000	896	-6	842	0	842	0	842
Объект-аналог 4	240	240 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
Объект-аналог 5	177	177 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-6	621	0	621	0	621
Объект-аналог 2	103,2	75 000	727	-6	683	0	683	0	683
Объект-аналог 3	134	120 000	896	-6	842	0	842	0	842
Объект-аналог 4	240	240 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
Объект-аналог 5	177	177 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	121	80 000	661	-6	621	0	621	0	621
Объект-аналог 2	103,2	75 000	727	-6	683	0	683	0	683
Объект-аналог 3	134	120 000	896	-6	842	0	842	0	842
Объект-аналог 4	240	240 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884
Объект-аналог 5	177	177 000	1 000	-6	940	-6	884	0	884

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. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Удельная арендная ставка руб./кв. м./мес.	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв. м./мес.	Отклонение по объекту- аналогу, руб./кв. м./мес.	Суммарное отклонение, руб./кв. м/мес.	Веса, %	Средневзвешенная удельная стоимость, 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	664	3		24,38	
Объект-аналог 2	727	731	4		24,17	
Объект-аналог 3	896	901	5	120	23,96	810
Объект-аналог 4	1 000	946	54		13,75	
Объект-аналог 5	1 000	946	54		13,75	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	661	621	40		22,30	
Объект-аналог 2	727	683	44		22,03	
Объект-аналог 3	896	842	54	370	21,35	770
Объект-аналог 4	1 000	884	116		17,16	
Объект-аналог 5	1 000	884	116		17,16	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	661	621	40		22,30	
Объект-аналог 2	727	683	44		22,03	
Объект-аналог 3	896	842	54	370	21,35	770
Объект-аналог 4	1 000	884	116		17,16	
Объект-аналог 5	1 000	884	116		17,16	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	661	621	40		22,30	
Объект-аналог 2	727	683	44		22,03	
Объект-аналог 3	896	842	54	370	21,35	770
Объект-аналог 4	1 000	884	116		17,16	
Объект-аналог 5	1 000	884	116		17,16	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	661	621	40		22,30	
Объект-аналог 2	727	683	44		22,03	
Объект-аналог 3	896	842	54	370	21,35	770
Объект-аналог 4	1 000	884	116		17,16	
Объект-аналог 5	1 000	884	116		17,16	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	661	621	40		22,30	
Объект-аналог 2	727	683	44	370	22,03	770

Объект-аналог	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв.м./мес.	Суммарное отклонение, руб./кв.м./мес.	Веса, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м/мес.
Объект-аналог 3	896	842	54		21,35	
Объект-аналог 4	1 000	884	116		17,16	
Объект-аналог 5	1 000	884	116		17,16	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	661	621	40		22,30	
Объект-аналог 2	727	683	44		22,03	
Объект-аналог 3	896	842	54	370	21,35	770
Объект-аналог 4	1 000	884	116		17,16	
Объект-аналог 5	1 000	884	116		17,16	

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) загруженности данного вида объектов в рассматриваемом районе и выражается в % от потенциального валового дохода.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «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», 2018 г., недогрузка составляет от 6,4 до 17,8% от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения. Копия страницы Справочника приведена далее:

Границы расширенного интервала значений процента недогрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4% 17,8%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9% 18,2%
3. Высококласовая торговая недвижимость	11,6%	6,2% 16,9%

В расчётах использовано минимальное значение недогрузки на уровне 6,4%, 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 Справочника оценщика недвижимости – 2018 «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», 2018 г., операционные расходы составляют в среднем 17,9% от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения. Копия страницы Справочника приведена далее:

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0% - 18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7% - 19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	18,3% - 20,6%

Определение резерва на замещение.

Использованная выше величина расходов, по данным справочника, 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).

но арендные ставки должны были включать эти расходы. Другими словами, если эти затраты входят в общую ставку аренды, то их следует прибавлять к сумме.

В нем, для удобства прогнозирования расходов на содержание (операционные расходы) делится на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резерв.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. При этом

предполагается, что коммунальные расходы и прочие расходы, которые несет арендатор, не входят в состав операционных расходов.

К расходам на замещение относят расходы на периодическую замену быстрозатрачиваемых улучшений (крыша, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электропроводка).

В разделах 3.1 и 3.2 приводятся данные экспертного опроса оценщиков и сотрудников банковских структур относительно расходов на содержание объектов недвижимости офисно-торгового назначения. Представленные в справочнике данные выражены в процентах от потенциального валового дохода (ПВД). Еще раз обращаем внимание на то, что при расчете чистого операционного дохода следует учитывать, что ПВД рассчитывается без учета коммунальных и прочих расходов, которые несет арендатор объекта недвижимости, то есть для «чистой арендной ставки».

50

51

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 – 2018 «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», 2018 г., ставка капитализации составляет от 10,5 до 12,5% для офисно-торговых объектов свободного назначения. Копия страницы Справочника приведена далее:

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,6%	10,5% - 12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7% - 11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5% - 12,8%

В расчётах использовано среднее значение ставки капитализации 11,5%.

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**

Кадас- тровый (условный) номер объекта	Общая пло- щадь, кв. м	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./мес.	Удель- ная аренд- ная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./год	Удель- ная аренд- ная ставка без учёта НДС, руб./кв. м./год	ПВД, руб./ год без учёта НДС	Поте- ри от недо- загруз- ки, %	ДВД руб./год без учёта НДС	Опера- цион- ные рас- ходы, % от ПВД	ЧОД, руб./год без учёта НДС	Козф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений
86:12:01010 71:121	91,5	810	9 720	8 100	741 150	6,4	693 716	17,9	569 541	11,5	4 953 000
86:12:01010 71:85	145,8	770	9 240	7 700	1 122 660	6,4	1 050 810	17,9	862 715	11,5	7 502 000
86:12:01010 71:56	129,7	770	9 240	7 700	998 690	6,4	934 774	17,9	767 449	11,5	6 673 000
86:12:01010 71:132	148,4	770	9 240	7 700	1 142 680	6,4	1 069 548	17,9	878 099	11,5	7 636 000
86:12:01010 71:51	130,7	770	9 240	7 700	1 006 390	6,4	941 981	17,9	773 366	11,5	6 725 000
86:12:01010 71:148	160,9	770	9 240	7 700	1 238 930	6,4	1 159 638	17,9	952 063	11,5	8 279 000
86:12:01010 71:75	133,8	770	9 240	7 700	1 030 260	6,4	964 323	17,9	791 709	11,5	6 884 000

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	5 581 500	5 943 600
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	8 019 000	9 002 400
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	7 133 500	8 007 600
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	8 162 000	9 163 200
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	7 188 500	8 070 000
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	8 849 500	9 934 800
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	7 359 000	8 260 800

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)».

Таким образом, следующим шагом является определение диапазонов стоимости объекта (объектов), полученной в рамках использования двух или трех (при наличии) подходов оценки.

Для объекта (объектов) оценки, стоимость которого (которых) была определена только одним подходом, данная процедура не требуется.

Определение диапазонов стоимости объекта (объектов), полученной в рамках использования двух или трех (при наличии) подходов оценки, проводилось на основе методических материалов НП «СРОО «Экспертный совет», а именно материалов, изложенных в статье «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости», авторы Ильин М.О., Лебединский В.И. (<https://srosov.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>).

В соответствии с указанным источником информации, интервал стоимости определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times K_3,$$

где:

i - интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

K_3 - значение критерия 3 – качество информации (0,8 – высокое качество информации; 1,0 – среднее качество информации или 1,2 – низкое качество информации).

Примеры диапазонов, в которых может находиться стоимость объекта оценки, с учетом двух из трех критериев, представлена на рис. 17.

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (дистантные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (дистантные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные города или агломерации)	± 20	± 10	± 5

Рис. 17. Примеры диапазонов, в которых может лежать стоимость объекта оценки, %
(учет двух из трех критериев)

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов может быть

представлена в виде трехмерной матрицы (см. рис. 18).

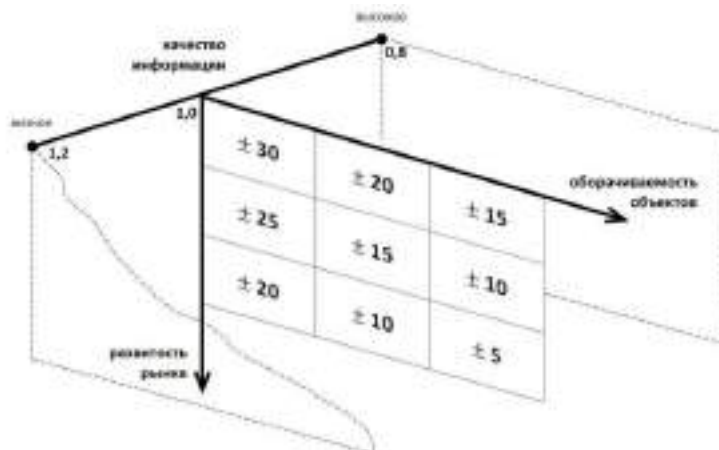


Рис. 18. Трехмерная матрица интервалов стоимости

Анализ диапазонов стоимости

В табл. 65 проведен расчет диапазонов стоимости объекта (объектов), полученной в рамках использования сравнительного (рыночного) и доходного подходов оценки.

Необходимо отметить, что в данных расчетах значение показателя $i_{1,2}$ принималось равным $\pm 15\%$, показателя K_3 - 1,0. Таким образом, рассчитанное значение показателя i составит:

$$i = \pm 15\% \times 1,0 = \pm 15\%$$

Таблица 65.

Расчет диапазонов стоимости объекта, полученной в рамках использования сравнительного и доходного подходов оценки

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный подход, руб.			Доходный подход, руб.		
			min	Рассчитанное значение	max	min	Рассчитанное значение	max
1	86:12:0101071:121	1002	4 744 300	5 581 500	6 418 700	5 052 100	5 943 600	6 835 100
2	86:12:0101071:85	1003	6 816 200	8 019 000	9 221 900	7 652 000	9 002 400	10 352 800
3	86:12:0101071:56	1004	6 063 500	7 133 500	8 203 500	6 806 500	8 007 600	9 208 700
4	86:12:0101071:132	1005	6 937 700	8 162 000	9 386 300	7 788 700	9 163 200	10 537 700
5	86:12:0101071:51	1006	6 110 200	7 188 500	8 266 800	6 859 500	8 070 000	9 280 500
6	86:12:0101071:148	1007	7 522 100	8 849 500	10 176 900	8 444 600	9 934 800	11 425 000
7	86:12:0101071:75	1008	6 255 200	7 359 000	8 462 900	7 021 700	8 260 800	9 499 900

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Из данных, представленных в табл. 65 видно, что результаты доходного подхода находятся в границах диапазона стоимости, полученной сравнительным (рыночным) подходом и наоборот.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

$$C_p = C_{з.п.} \cdot Q_1 + C_{с.п.} \cdot Q_2 + C_{д.п.} \cdot Q_3,$$

где $C_{з.п.}$, $C_{с.п.}$, $C_{д.п.}$ – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q_1 , Q_2 , Q_3 – 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	5 581 500	0,55	5 943 600	0,45	5 748 800
2	86:12:0101071:85	1003	8 019 000	0,55	9 002 400	0,45	8 462 000
3	86:12:0101071:56	1004	7 133 500	0,55	8 007 600	0,45	7 515 000
4	86:12:0101071:132	1005	8 162 000	0,55	9 163 200	0,45	8 599 800
5	86:12:0101071:51	1006	7 188 500	0,55	8 070 000	0,45	9 186 040
6	86:12:0101071:148	1007	8 849 500	0,55	9 934 800	0,45	10 558 640
7	86:12:0101071:75	1008	7 359 000	0,55	8 260 800	0,45	7 753 000

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	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	190905/04-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Гулидова Е.В.	1004	129,7	90 790,00	7000	с даты подписания акта по 30.09.2019 г. ставка 78 685 руб./мес. включая НДС 20%, с 01.10.2019 г. ставка 90 790 руб./мес. включая НДС 20%	31.07.2020	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

№ 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
4	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	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	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
6	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. 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%	22.12.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
7	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	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 (чтобы больше рыночной ставки аренды, определённой в разделе 6.2 данного Отчёта, - 7 700 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:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^n}$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

Ставка дисконтирования может быть определена исходя из значения коэффициента капитализации и ожидаемого темпа роста недвижимости⁵.

Коэффициент капитализации определён в разделе 6.2 данного Отчёта на уровне 11,5%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «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», 2018 г., ожидаемый темп роста стоимости недвижимости составляет в среднем 2,6% для офисно-торговых объектов свободного назначения. Копия страницы Справочника приведена далее:

⁵ Ставка капитализации ≈ ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости

(Источник: С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, с.202-204)

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	2,6%	2,0%	3,2%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	2,6%	2,0%	3,2%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	2,8%	2,2%	3,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,0%	1,4%	2,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

Таким образом, ставка дисконтирования составит $11,5\% + 2,6\% = 14,1\%$.

Ожидаемый рост арендных ставок в соответствии с вышеприведенным источником составляет 3,1% ежегодно. Данное значение учтено в расчётах далее для рыночной ставки аренды. Результаты расчёта рыночной стоимости обременения в виде договора аренды представлены в табл. 68.

Таблица 68.

**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 - 31.07.2020
Длительность периода, лет	0,11
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	91,50
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 100
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 500
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	400
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	4 026
Ставка дисконтирования, %	14,1
Длительность периода от даты оценки, лет	0,11
Коэффициент дисконтирования	0,9856
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	3 968
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	4 000
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	4 800

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.

	Дата оценки - 31.07.2020
Длительность периода, лет	0,11
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	129,70
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 700
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 000
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-700

Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-9 987
Ставка дисконтирования, %	14,1
Длительность периода от даты оценки, лет	0,11
Коэффициент дисконтирования	0,9856
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-9 843
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-10 000
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-12 000

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.

	Дата оценки - 31.07.2020
Длительность периода, лет	0,11
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	148,40
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 700
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 000
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-700
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-11 427
Ставка дисконтирования, %	14,1
Длительность периода от даты оценки, лет	0,11
Коэффициент дисконтирования	0,9856
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-11 262
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-11 000
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-13 200

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 г. - 03.05.2024 г.
Длительность периода, лет	0,53	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	1,031	1,031	1,031	1,031	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 700	7 939	8 185	8 439	8 701
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	1 650	2 346	3 129	4 006	4 989
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	114 297	306 622	408 960	523 584	221 701
Ставка дисконтирования, %	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1
Длительность периода от даты оценки, лет	0,53	1,53	2,53	3,53	3,87
Коэффициент дисконтирования	0,9325	0,8172	0,7163	0,6277	0,6002
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	106 582	250 571	292 938	328 654	133 065
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	1 111 800				
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	1 334 200				
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	1 601 040				

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.

	Дата оценки - 31.12.2020	2021 г.	2022 г.	01.01.2023 г. - 22.12.2023 г.
Длительность периода, лет	0,53	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	1,031	1,031	1,031	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 700	7 939	8 185	8 439
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	944	1 569	2 274	3 066

среднерыночным, руб./кв.м./год

Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	80 501	252 452	365 887	483 453
Ставка дисконтирования, %	14,1	14,1	14,1	14,1
Длительность периода от даты оценки, лет	0,53	1,53	2,53	3,51
Коэффициент дисконтирования	0,9325	0,8172	0,7163	0,6294
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	75 067	206 304	262 085	304 285
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	847 700			
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	1 017 200			
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	1 220 640			

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.

Дата оценки -
31.07.2020

Длительность периода, лет	0,11
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	133,80
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 700
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 996
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-704
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-10 361
Ставка дисконтирования, %	14,1
Длительность периода от даты оценки, лет	0,11
Коэффициент дисконтирования	0,9856
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-10 212
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-10 000
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-12 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты учёта наличия обременения в виде договор аренды представлены в табл. 69.

Таблица 69.

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	5 744 000	4 800	5 748 800	4 790 667
2	86:12:0101071:85	1003	8 462 000	0	8 462 000	7 051 667
3	86:12:0101071:56	1004	7 527 000	-12 000	7 515 000	6 262 500
4	86:12:0101071:132	1005	8 613 000	-13 200	8 599 800	7 166 500
5	86:12:0101071:51	1006	7 585 000	1 601 040	9 186 040	7 655 033
6	86:12:0101071:148	1007	9 338 000	1 220 640	10 558 640	8 798 867
7	86:12:0101071:75	1008	7 765 000	-12 000	7 753 000	6 460 833

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:

57 823 280

(Пятьдесят семь миллионов восемьсот двадцать три тысячи двести восемьдесят) 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	5 748 800
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 462 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 515 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 599 800
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	9 186 040
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 558 640
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 753 000

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

48 186 067

(Сорок восемь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч шестьдесят семь) 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	4 790 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 051 667
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 262 500
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 166 500
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 655 033
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 798 867
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 460 833

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 №25, 2019 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. 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.

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://multilisting.ru/g-hanty-mansiysk/sale-free-appointment/32051192-123-0-m-7750000-rub-ul-komsomolskaya-tyumenskaya-oblast>

Удобная квартира в центре города. Продажа коммерческой недвижимости в Ханты-Мансийске

цена: 7 750 000 ₽

✓ **собственник Данил**
 С 2018 года
 Искренне на сайте много лет
 Q Прочитать эту историю о свободном выборе перед тем, как
 купить это
 площадь: 123,0 кв.м.
 адрес: г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 23

Помещение расположено в центральной части города, цокольный этаж с окнами, два выхода: во двор и на ул. Комсомольскую. Напротив строится два новых многоквартирных (около 8000 в эксплуатацию) - отличное решение для бизнеса! Другой вариант: складское помещение (высота потолка - 6 метров). Доступно любое перепланирование (несущая стена по центру). Центральное отопление и холодная вода, канализация, доступная нагрузка по электричеству - не менее 45 кВт. В помещении установлены 3 кондиционера, охранно-пожарная сигнализация, видео наблюдение. Большое преимущество, что над помещением расположена новая постройка, что дает возможность использовать помещение как склад, так и возможность использовать помещение как торговую точку, не мешая жильцам дома. Имеется парковочное место на территории. Торг.



Вам могут подойти эти варианты ↓



[illegible]

[illegible]

Свободное назначение, 275 м²

Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, 18 На карте

В избранное



23 000 000 Р

63.6272 кв.м²

ИЖО:

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Был 1741 объявление

+7 932 438-48-42

Посмотреть статистику продаж этой
объявления на ЮМЛ и ИЖО онлайн можно
только здесь.

Магомедов Азизат Руслановна
Тел: +7 932 438-48-42

275 м²

Площадь

1 из 4

Этажи

Свободно

Назначение

Продается коммерческое помещение в самом центре нашего города. Самое проходное место в городе. Идеально подходит для любого бизнеса, для которого важны, как пешеходный трафик, так и удобные подъезды к зданию. В настоящее время на третьем этаже располагаются офисы, на втором этаже - магазин-бар различных напитков, а нижний этаж используется как подобное помещение для магазина. Там же имеется дорогой встроенный мангал. В месяц данное помещение приносит своему собственнику около 200 тысяч рублей с аренды. Возможна продажа этажей по отдельности. Если вы занимаетесь бизнесом или планируете, вам обязательно нужно рассмотреть наше предложение. Ждем вас на просмотре. Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 1856823.

Укажите больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Открыть чат

23 000 000 Р

63.6272 кв.м²

ИЖО:

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Был 1741 объявление

+7 932 438-48-42

Посмотреть статистику продаж этой
объявления на ЮМЛ и ИЖО онлайн можно
только здесь.

Магомедов Азизат Руслановна
Тел: +7 932 438-48-42

[illegible]

6. <https://khm.etagi.com/commerce/3108306/>

The screenshot displays the Etagi website interface for a commercial property listing. The top navigation bar includes the Etagi logo, user profile information (Ханты Манайба), and contact details (47346730-85-88). The main header features a search bar and a list of categories: Бизнес-карты, Недвижимость, Бизнес-доля, Россия, Архив, Коммерческая, Таблицы, Новости, and a sidebar with ИРБ, Банков, Журнал, and Личный кабинет.

The listing is for an office space (Офис, 155 м²) located at Царский ул, Сергиево-Посадский район. The price is 15 190 000 Р. The listing includes a large photo of the building entrance, a map showing the location, and a gallery of 21 photos. A sidebar on the right features a profile for Магомедов Азамат Русланович with a phone number +7 932 435-48-53 and a button to call him.

The description (Описание) states: "В центре дома на первом этаже в самом центре города на первой линии от дороги с фронтальной стоянкой с доступом к парковке на территории площадью 155 м². Большой торговый комплекс, в котором удобства жизни, бизнес, кафе, бары идеально подходят для размещения бизнеса (офис, ресторан, продуктовый магазин, аптека, магазин одежды) охотки, магазина, кафе, ресторан, и т.д.). Дом с собственным, чистым и удобным входом, парковкой, все готово к работе! Просторно и удобно в любое время."

The characteristics (Характеристики) table shows:

Характеристики	Значение
Код объекта	3108306
Площадь	155 м²
Этаж/Этажность	1/1
Пол	Офис

Below the table, there is a section titled "Преимущества работы с клиентами «Этажи»" with a checkmark icon and a link to "Настройка и настройка".

The location (Расположение) section is partially visible at the bottom.

7. <https://khm.etagi.com/commerce/1384823/>

Офис, 259.8 м²
20 000 000 Р

Центральный уз. Пенза 10 этаж

36-913 Р/кв.м
Стоимость услуг для покупателей 175 000 Р

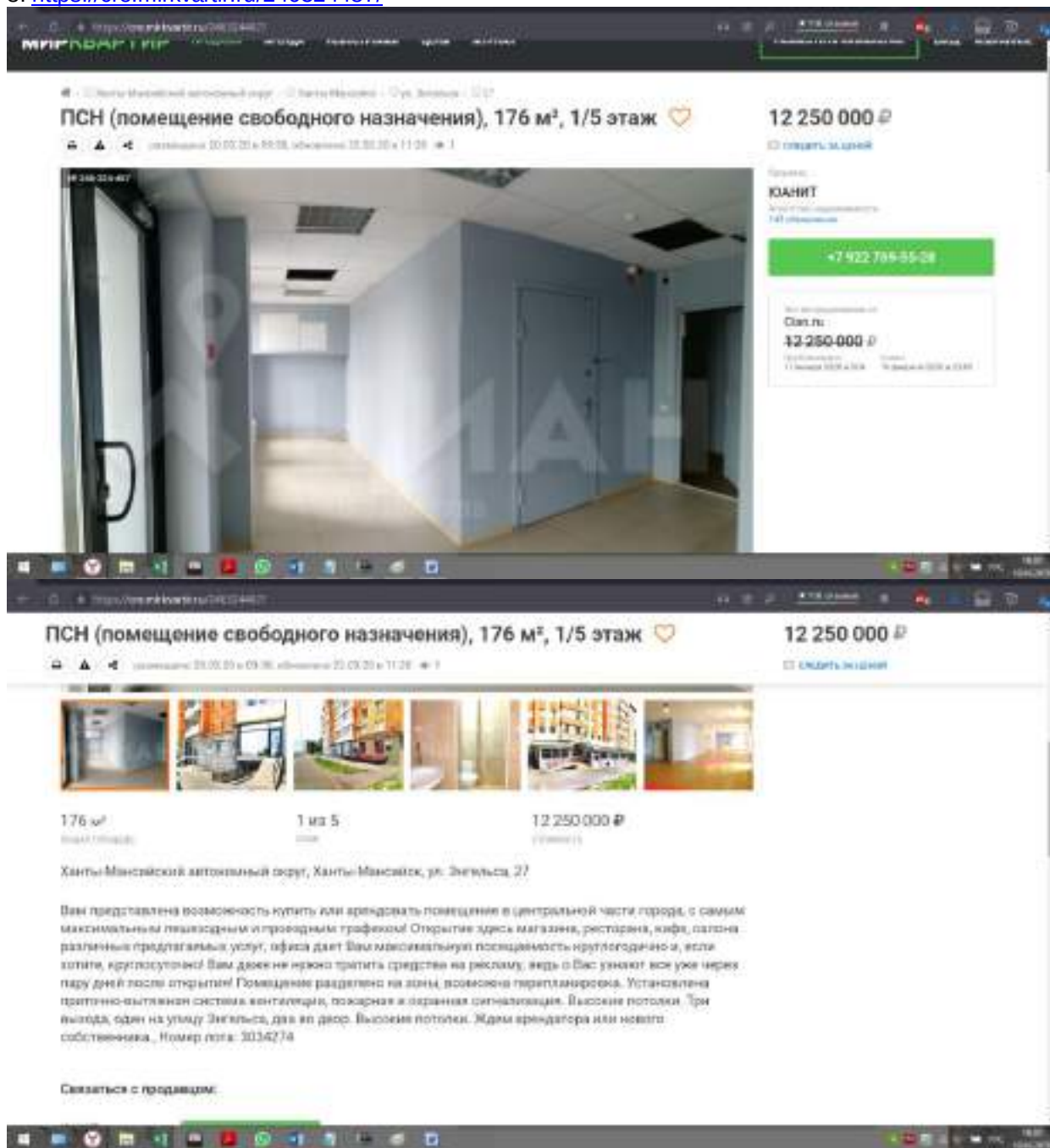
Описание
177 кв.м. офис, 259.8 м². Современный бизнес-центр, расположенный в престижном деловом центре города. Офис площадью 259.8 м² находится на первом этаже здания бизнес-класса. Часть помещений на данном этаже отдана в аренду, что позволяет вам получить доступ сразу во все торговые точки города. Вокруг офиса развитая инфраструктура: школы, детские сады, больницы, магазины. Развитую парковку в шаговой доступности.

Характеристики

Вид объекта	Офис
Площадь	259.8 м²
Этаж / Этажность	10 / 10
Состояние	Среднее
Пол	Линолеум
Вид отопления	Центральное
Пол	Линолеум
Материал стен	Гипс

Преимущества работы с компанией «Этажи»
Этажи — это команда профессионалов, которая поможет вам найти идеальный объект для инвестиций. Мы предлагаем вам лучшие условия и цены на рынке.

Контакты:
Рифик Шераз Сабирulloдкович
+7 912 437-79-88
+7 912 437-79-88

8. <https://cre.mirkvartir.ru/246324487/>

ПСН (помещение свободного назначения), 176 м², 1/5 этаж ❤️ **12 250 000 ₽**

📍 **Ханты-Мансийский автономный округ, Ханты-Мансийск, ул. Звездьса, 27**

📞 **ЮАНИТ**
+7 922 789 55 28

📄 **176 м²**
1 из 5 фото

📄 **12 250 000 ₽**

Ханты-Мансийский автономный округ, Ханты-Мансийск, ул. Звездьса, 27

Вам представлена возможность купить или арендовать помещение в центральной части города, с самым максимальным пешеходным и проездным трафиком! Открытие здесь магазина, ресторана, кафе, салона, различные предлагаемые услуги, офиса дает Вам максимальную посещаемость круглогодично и, если захотите, круглосуточно! Вам даже не нужно тратить средств на рекламу, ведь о Вас узнают все уже через пару дней после открытия! Помещение разделено на зоны, возможна перепланировка. Установлена приточно-вытяжная система вентиляции, пожарная и охранная сигнализация. Высокие потолки. Три выхода, один на улицу Звездьса, два во двор. Высокие потолки. Ждем арендатора или нового собственника. Номер лота: 3034274

Связаться с продавцом

9. <https://cre.mirkvartir.ru/251690636/>

МИРКВАРТИР ПРИБЛИЗИТЕЛЬНО АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ЦЕНЫ ЖИЛЬЕ

Офис, 114 м², 1/6 этаж ❤️

6 000 000 ₽

СМОТРЕТЬ ЗАДАНИЕ

Новый адрес

Клиентский номер: 00000000000000000000

+7 902 514-99-45

Офис, 114 м², 1/6 этаж ❤️

6 000 000 ₽

СМОТРЕТЬ ЗАДАНИЕ

114 м²

1 из 6

6 000 000 ₽

Ханты-Мансийский автономный округ, Ханты-Мансийск, ул. Железная, 28

Отличное помещение в центре города, подойдет как для офисов так и для магазина и так далее. Просторность людей выходя. Факту вывеску увидят как пешеходы так и автомобилисты.

Связаться с продавцом:

Новый адрес

Клиентский номер: 00000000000000000000

+7 902 514-99-45

Map showing the location of the property in Khanty-Mansiysk.

10. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_1817883090

Продам помещение свободного назначения, 113 м²

6 199 000 Р

8 922 425-84-93

Написать сообщение

ЮРИДИТ
Активен
На Avito с декабря 2009

Подпишитесь на продавца

Ваше имя: Василий Петрович

№ 1817883090, 0: 259 (40)

Сообщения

Площадь: 113 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Железнодорожная, 28

Показать карту

Замечательное просторное помещение в центре города с отдельным входом. Помещение находится в цокольном этаже, а значит что любой деловой центр или магазин подойдет замечательно. Недалеко от парковочной, центральная улица. Планировка свободная, много света, окна доступны для хорошей освещенности. Туалет общий в коридоре, выходы с 2х сторон. Обращайтесь, возможно, это именно то, что вы искали. Номер лота: 3208430

Показать фото

Похожие объявления

Сообщения

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/>

https://hmap.cian.ru/rent/commercial/224305093/

улица 21105, 40, просмотров: 0 за сегодня

Свободное назначение, 121 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 59. На карте

9 изображений



80 000 Р/мес.

7 034 Р/м² в год.

ИЕО

Мегалогис Сервис
Агентство недвижимости
На рынке с 2018 года
Еще 133 объекта

+7 346 732-31-63

Позвоните, чтобы узнать подробности объявления на ЦИАН. И не забудьте оставить отзыв

Написать сообщение

121 м²
Площадь

-1 из 5
Этажи

Свободно
Помещение

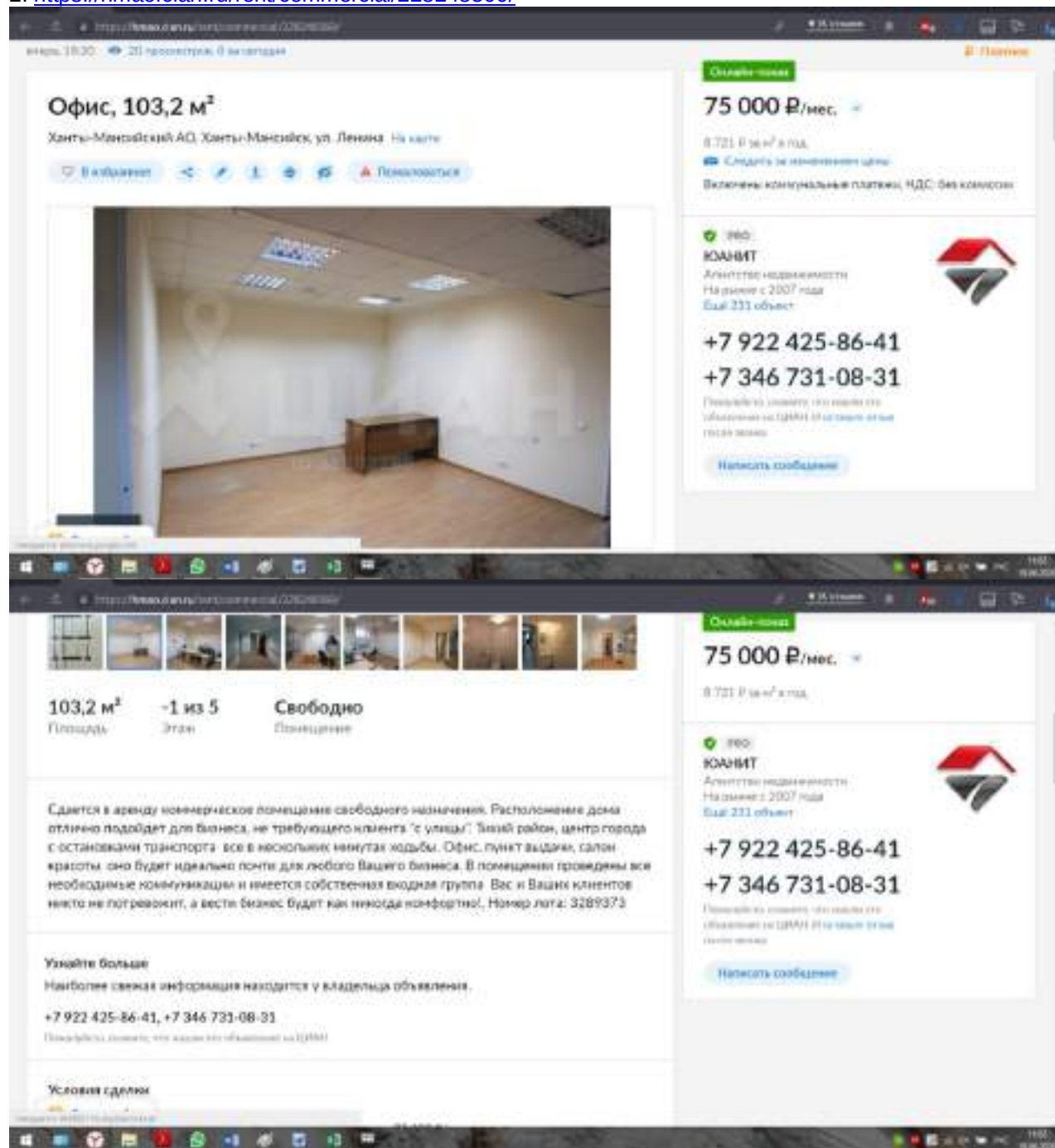
В центральной части города, в миллион кирпичном доме сдаётся помещение свободного назначения, общей площадью 121 кв. м, в полуциркульном апарте. Помещение подходит под любой вид бизнеса: офис, парикмахерская, спортивный бар, магазин, различные виды деятельности в сфере услуг... Все коммуникации централизованы, есть санузел, подсобная комната, входная группа со стороны ул. Мира. Потолки высокие, пол-плитка, естественное освещение, вентиляция, видеонаблюдение, пожарная безопасность, запасный выход (выход). Удобная парковка.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 346 732-31-63

Позвоните, чтобы узнать подробности объявления на ЦИАН

Условия сделки

2. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/228248560/>


Офис, 103,2 м²
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина. На карте

В избранном

75 000 Р/мес.
8 721 Р за м² в год.
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

ЮСАНИТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Буд 233 объект

+7 922 425-86-41
+7 346 731-08-31

Позвоните, чтобы узнать цену объекта
объявления на HMAO.CIAN.RU по запросу от вас
или по телефону

[Написать сообщение](#)

103,2 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Посещение

Сдается в аренду коммерческое помещение свободного назначения. Расположение дома отлично подходит для бизнеса, не требующего клиента "с улицы". Бизнес район, центр города с остановками транспорта все в нескольких минутах ходьбы. Офис, пункт выдачи, салон красоты, это будет идеально почти для любого Вашего бизнеса. В помещении проведены все необходимые коммуникации и имеется собственная входная группа. Вас и Ваших клиентов никто не потревожит, а вести бизнес будет как никогда комфортно! Номер лота: 3289373

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 922 425-86-41, +7 346 731-08-31
Позвоните, чтобы узнать цену объекта
объявления на HMAO.CIAN.RU по запросу от вас
или по телефону

Условия сделки

3. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1946079445

The image shows a screenshot of a web browser displaying an Avito advertisement for a commercial property. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1946079445. The page title is "Помещение свободного назначения" (Commercial property). The price is listed as "+ 120 000 Р в месяц" (120,000 RUB per month) and "Без налога" (No tax). A large photo shows the interior of a modern, empty office space with white walls, a light-colored floor, and several square ceiling lights. Below the main photo is a row of smaller thumbnail images. To the right of the photo, there is a contact number "8 902 814-20-15" and a blue button labeled "Написать сообщение" (Write message). Below this, the seller's profile is shown: "Ирина Кудряшова", "Анонимный", "На Avito с 12 апреля 2023", and "Завершено 2 объявления". There is a button "Перейти на профиль" (Go to profile) and a note "№ 1046079445, 00 200 (+R)". The description of the property is: "Площадь: 134 м²", "Темная область, Ханты-Мансийск, Комсомольский ул., 63", "Помещение свободного назначения. Центральная. Частая торговля. Высокий пешеходный трафик. Прекрасно подойдет для любого вида деятельности. В помещении 2 больших светлых зала + подсобное помещение." Below the description are social media sharing icons (VK, Telegram, Facebook, etc.) and a button "Посмотреть" (View). At the bottom, there is a section "Похожие объявления" (Similar ads) with three thumbnail images of other commercial properties. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock.

Помещение свободного назначения

+ 120 000 Р в месяц
Без налога

8 902 814-20-15

Написать сообщение

Ирина Кудряшова
Анонимный
На Avito с 12 апреля 2023
Завершено 2 объявления

Перейти на профиль

№ 1046079445, 00 200 (+R)

Площадь: 134 м²

Темная область, Ханты-Мансийск, Комсомольский ул., 63

Помещение свободного назначения. Центральная. Частая торговля. Высокий пешеходный трафик. Прекрасно подойдет для любого вида деятельности. В помещении 2 больших светлых зала + подсобное помещение.

Похожие объявления

4. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/220477860/>

The image shows a screenshot of a real estate listing on the hmap.cian.ru website. The listing is for a commercial space of 240 m², located in the Khanty-Mansiyskiy AO, Khanty-Mansiyskiy ul. Zengelsa, 3. The price is 240,000 RUB per month. The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the entrance. The text describes the space as being in the center of the city, with a large entrance, a separate entrance, and a large office space. It also mentions that the space is available for rent from 2019. The contact information for the agent is provided: ID 15110212, phone number +7 952 722-90-60, and a note that the agent is a member of the OIRN.

Свободное назначение, 240 м²
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 3-й этаж

240 000 Р./мес.
12 000 Р. за м² в год.

ID 15110212
+7 952 722-90-60
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на OIRN и как можно начать работу с нами

240 м²
Площадь

1 из 7
Этаж

Занято до нбр 2019
Помещение

СРОЧНО!! БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! Предлагается в аренду по цене 1 000 руб. / кв. м помещение 240 кв. м в самом ЦЕНТРЕ города по ул. Энгельса д.3. Расположение: 1 этаж, отдельный вход с двух сторон дома, большие окна, система кондиционирования и вентиляция. Доступ 7/24, сигнализация, лицензия на торговую деятельность. Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачиваются дополнительно. Приглашаем на просмотр.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 952 722-90-60
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на OIRN

5. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_1881606492

The image shows a screenshot of an Avito advertisement for a commercial space for rent. The main title is "Сдам помещение свободного назначения, 220 м²". The price is listed as "• 248 600 Р в месяц" and "Без налога, имеемся Т4 580 Р". There are buttons for "Добавить в избранное", "Добавить заметку", and "Вопрос в 00:06". A large photo of the interior space is shown, with a watermark "ЮАНИТ" and "Avito". To the right of the photo are buttons for "Показать телефон" and "Написать сообщение". Below these are the seller's details: "ЮАНИТ", "Аккредитовано", "На Avito с декабря 2009", and "Подписаться на продавца". The seller's name is "Супруненко Анна Николаевна" and the phone number is "т/н 1061006492, 800 (+7)". Below the main photo is a row of smaller photos. The bottom part of the screenshot shows the text "Площадь: 220 м²", "Темная область, Ханты-Мансийск, ул. Дегтяева", and "Сдам ЗТАЖ в отдельно стоящем нежилом здании презентабельного вида в самом центре города." There are also two bullet points: "• На объекте сделан хороший свежий презентабельный ремонт." and "• Этаж подвальный (кабинеты), при желании перегородки можно снять."

Сдам помещение свободного назначения, 220 м²

• 248 600 Р в месяц
Без налога, имеемся Т4 580 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вопрос в 00:06

Показать телефон
8 800 800 80 80

Написать сообщение
Написать

ЮАНИТ
Аккредитовано
На Avito с декабря 2009

Подписаться на продавца

Екатерина Юри
Супруненко Анна Николаевна

т/н 1061006492, 800 (+7)

Собственность

Площадь: 220 м²

Темная область, Ханты-Мансийск, ул. Дегтяева | Показать карту

Сдам ЗТАЖ в отдельно стоящем нежилом здании презентабельного вида в самом центре города.

- На объекте сделан хороший свежий презентабельный ремонт.
- Этаж подвальный (кабинеты), при желании перегородки можно снять.

Собственность

6. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_177_m_1849480154

Сдам помещение свободного назначения, 177 м²

+ 177 000 Р в месяц
Без налога, НДС (с/н 100%)

Добавить в избранное Добавить в избранное 18 июля в 12:34

8 922 425-87-03

Написать сообщение
Ссылка

ЮАНИТ
Активно
На Avito с декабря 2009

Подписать на продавца

Почтовый ящик:
Павлов Александр

IN 1049480154 · 1917 (+7)

События

Помещение - 177 м²

Теминская область, Ханты-Мансийск, ул. Зенгеля, 37 [Посмотреть карту](#)

Вам представлена возможность арендовать помещение в центральной части города, с самым максимальным пешеходным и проезжим трафиком! Скорее всего вы найдете, рестораны, кафе, салоны различных предоставляемых услуг, офисы и т.д. Вам максимальную проходимость круглогодично и, если хотите, круглосуточно! Вам даже не нужно тратить средства на рекламу, ведь с Вас уйдет все уже через пару дней после открытия! Помещение разделено на зоны, возможна перепланировка. Установлена приточно-вытяжная система вентиляции, пожарная и охранная сигнализация. Высокая потолки. Три выхода, один на улицу Зенгеля, два во двор. Высокая проходимость. Ждем арендатора. Номер лота: 3358970

Похожие объявления

События

7. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_320_m_1792112431

Помещение свободного назначения, 320 м² - 200 000 Р в месяц
Без залога, комиссия 40 000 Р

Добавить в избранное Добавить в избранное 10 июня в 13:22



8 912 080-70-85

Написать сообщение
Отвечает из компании Avito

АНТОНОВ АЛЕКСАНДР
Агентство

Подписать на продажу

Коммерческая фирма
Основа

№ 1792112431, ID 3475 (+1)

Свойственник

Площадь: 320 м²

Темниковская область, Ханты-Мансийск, ул. Давыдовского, 30 [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду помещение в цокольном этаже.

Помещение правильной формы, возможность зонирования с учетом потребностей. При необходимости провести все коммуникации в глубокую толщу помещения (по желанию).

- Отдельный вход, оформленная входная группа;
- Возможность размещения вывески на фасаде;
- Высокий потолочный трафик;
- Большая парковка и отличная транспортная доступность.

Можно использовать под магазин, салон, фитнес-зал и т.д.

В стоимость не входят коммунальные платежи.

- 200 000 Р в месяц
Без залога, комиссия 40 000 Р

8 912 080-70-85

Написать сообщение
Отвечает из компании Avito

АНТОНОВ АЛЕКСАНДР
Агентство

Подписать на продажу

Коммерческая фирма
Основа

№ 1792112431, ID 3475 (+1)

Свойственник

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 08.07.2016 № 50/007-2016/АК

Выход из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГН) осуществляется на основании характеристик и других сведений, указанных в объекте недвижимости.

Сектор ва иб-и ҳимоя, тарғиботу тизимат ҷамоати индикумтис

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Page 1 of 1

[illegible]

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУМАН	И.И. Сидоров	С.С. Сидорова Н.И.
УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР	М.И. Сидоров	М.И. Сидоров

Решение 2 Лист 2

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

Поиск информации		
объект недвижимости		
Лист 2/61, Р/д/д/д 2	Всего листов: раздел 2.1	Всего разделов: 2
В августе 2019г.		
Единственный номер: 50:07/018/001/011/011		
1	Привлеченность (аренда/обширение):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "ОРЕС" Д.У. Зарегистрировано по месту нахождения филиала недвижимости "ЦЕНТРОН" (ИНН: 7704354193, ОГРН: 1160746213147, информация: г Москва, ст. Вавилова, д. 5, к. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 66:12/016/001/011/001/001/2018-3 06.08.2019 12:47:41
3	Документы-основания:	3.1 Договор купли-продажи недвижимости от 06.08.2019, Выдан: 06.08.2019
4	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	
4.1	Имя:	Имя: Имя: Имя:
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:	66:12/016/001/011/001/001/2018-4
	срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия: 06.08.2019 до 06.08.2020 включительно (включительно) Договор
	срок, в течение которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЦЕНТРОН" (ИНН: 7704354193, ОГРН: 1160746213147, информация: г Москва, ст. Вавилова, д. 5, к. 3
	документ государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 06.08.2019, Выдан: 06.08.2019
5	Сведения о наличии ограничений и залогах объекта недвижимости для зарегистрированных и будущих владельцев:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без обязательного плана кадастра земельного участка:	данные отсутствуют

Государственный инспектор - 0044		Исполнитель: И.И.И.	
Подпись государственного инспектора		Подпись: И.И.И.	

Лист 3 Лист 1

Выдача из Единого государственного реестра недвижимости сведений, характеризующих зарегистрированные права на объект недвижимости

План размещения объектов, входящих в него (или этаж)

Помещение			
или объект недвижимости			
Лист №1. План 1	Этаж, этаж, этаж 1	Этаж, этаж 1	Этаж, этаж, этаж 1
Классификация:			
Назначение:		№ 12031071.121	
Классификация:		12031071.121	
№ 12031071.121		Помещение	
			
Лист №1. План 1 Условные обозначения ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС ГОСТ 21.01.001-2017 МТИ Лист №1. План 1			

[illegible]

Выводы из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой стоимости в зарегистрированной форме на объект недвижимости

Downloaded from <http://www.sagepub.com> at 10:00 11 January 2015

В. Елизаров

Peterson & Silver 1

[illegible][illegible]

Page 2 of 2

Получено от Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Полномочия под общему надзору			
Договор №1. Раздел 2	Полное наименование раздела 2	Всего разделов: 1	Полное наименование раздела 2
8 августа 2019г. Бюджетный номер: 89.17.0101873.03			
1	Принятие договора (принятие обязательств)	1.1	Обязательство о предоставлении услуг жилищно-коммунального хозяйства "Управление по жилищным вопросам" ГУП "Жилищно-коммунального хозяйства городского округа "Троицкий район" Московской области" (ИНН: 7704761602, ОГРН: 11077106757545), расположенный в Московской области, г. Троицк, ул. 3-я, д. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86.12.0400073-85-80004/2019-3 06.08.2019 12.12.06
3	Документы-основания	3.1	Договор жилищно-коммунального хозяйства, Введен 18.07.2019
4	Описание права и информации об объекте недвижимости		
4.1	Земельный участок государственной регистрации:		Нахождение в аренду земельный участок государственной регистрации: 86.08.0101873-85-80004/2019-3
	номер государственной регистрации:		86.12.0400073-85-80004/2019-4
	услуг, на которых установлено ограничение права в отношении земельного участка:		Срок действия: 01.08.2019 по истечению обязательств по Договору
	здания, в котором установлено ограничение права в отношении земельного участка:		Обязательство о предоставлении услуг жилищно-коммунального хозяйства "Управление по жилищным вопросам" ГУП "Жилищно-коммунального хозяйства городского округа "Троицкий район" Московской области" (ИНН: 7704761602, ОГРН: 11077106757545), расположенный в Московской области, г. Троицк, ул. 3-я, д. 3
	информации о государственной регистрации:		Договор жилищно-коммунального хозяйства, Введен 18.07.2019
5	Указание в документе регистрации об объекте недвижимости для государственной регистрации:		земельный участок
6	Ссылка на государственную регистрацию земельного участка, кадастровый номер (с указанием в кадастровом номере кадастрового номера земельного участка):		кадастровый номер

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ	Специальность: 2-1
Исходные данные задания	Исходные данные

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, находящегося на кадастровом участке

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1, Листы 2	Листы листов раздела 1.1	Листы раздела 1	Листы листов раздела 1
Квартал 201/04			
Кадастровый номер		50:07/018/001/02	
Кадастровый номер		50:07/018/001/02	
50:07/018/001/02		Кадастровый номер	
50:07/018/001/02		Кадастровый номер	



Схема расположения помещений

Масштаб 1:	Масштаб 1:	Масштаб 1:	Масштаб 1:
ПРОДАВАТЕЛЬ НЕИЗВЕСТЕН	ПРОДАВАТЕЛЬ НЕИЗВЕСТЕН	ПРОДАВАТЕЛЬ НЕИЗВЕСТЕН	ПРОДАВАТЕЛЬ НЕИЗВЕСТЕН
ПРОДАВАТЕЛЬ НЕИЗВЕСТЕН	ПРОДАВАТЕЛЬ НЕИЗВЕСТЕН	ПРОДАВАТЕЛЬ НЕИЗВЕСТЕН	ПРОДАВАТЕЛЬ НЕИЗВЕСТЕН



Yamamoto, T. Proposed genetic conservation programs, including reintroductions, for the Japanese macaque on Yakushima Island, Japan. *Conservation Biology* 1997, 11: 103-112.

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Средства от продажи билетов будут идти на восстановление

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

(Received 1 April 1997)

[illegible]

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	ИНТЕРЬЕР	ИЗМЕРЕНИЯ И Т.
ОБЪЕКТ РАБОТЫ	ПРОЕКТИРОВАНИЕ	ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Лист 1 из 1

Итого на Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости и зарегистрированных прав на объекты недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
под объектом недвижимости	
Вид №1, Часть 2	Всего листов данных 2, 1
Вид листов 2	Всего листов 2
Вид листов 3	Всего листов 3
4 листа 2019	
Кадастровый номер:	50:12:01:0401:14
1	Применительно к объектам недвижимости
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права
3	Действующая информация
4	Установление права в отношении объекта недвижимости
5	Сведения о наличии ограничений об ипотечной ипотеке
6	Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, прав, и ограничений права без обеспечения и государственной регистрации сделок, прав, и ограничений права без обеспечения

1.1	Объект недвижимости: "Участок в собственности ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 7704750400, ОГРН 1107744537145), кадастровый номер: 50:12:01:0401:14
2.1	Сведения о государственной регистрации права: 50:12:01:0401:14-004/2019-4
3.1	Действующая информация: 50:12:01:0401:14-004/2019-4
4.1	Установление права в отношении объекта недвижимости: 50:12:01:0401:14-004/2019-4
5.1	Сведения о наличии ограничений об ипотечной ипотеке: 50:12:01:0401:14-004/2019-4
6.1	Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, прав, и ограничений права без обеспечения и государственной регистрации сделок, прав, и ограничений права без обеспечения: 50:12:01:0401:14-004/2019-4

Итого на Едином государственном реестре недвижимости	411	Итого на Едином государственном реестре недвижимости
--	-----	--

Листов: 3 Стр: 3			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Центр государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - центр)			
Помещение			
на объект недвижимости			
Лист №1. Листов: 3	Всего листов раздела 5. 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
В адресе: 30156			
Кадастровый номер:		50:12-010-070-36	
Кадастровый номер:		(далее - кадастровый номер)	
50:12-010-070-36		Кадастровый номер	
 Помещение (далее - помещение) Легенда: — граница помещения — граница земельного участка — граница территории — граница территории — граница территории			
Масштаб: 1:1000			
Полное наименование:			
государственный кадастровый номер		50:12-010-070-36	
полное наименование объекта		квартира, квартира	

Удмуртская Республика является участником системы «Юридическая Россия» и «Юридическая Европа».

Подобно на Единица съставяващото пространство индивидуалната обективна характеристика и съответстващото право на обект на съзнателност

Создание и развитие территории, являющейся объектом охраны

¹¹ Kinnear's (unpublished) results provide an independent confirmation of this finding.

Partnership Agreement

[illegible]

FORMAÇÃO DE REACTIVOS DE		INSTRUMENTOS E I.
FORMAÇÃO DE REACTIVOS DE	REACTIVOS	INSTRUMENTOS E I.



Решение Лист 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Получение сведений о зарегистрированных правах			
Лист 260, Решение 2			
Лист 260, Решение 2	Лист 260, Решение 2: 1	Лист 260, Решение 2: 2	Лист 260, Решение 2: 3
В августе 2019г.			
Выданный номер:			
04-02/010/071-012			

1	Примечание (примечания):	1.1	Объект с ограниченной ответственностью "Тристан" (полное наименование "ТРИСТАН" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТРИСТАН ЭКОНОМ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107794637145, дополнительные сведения: г. Москва, ул. Вавилова, д. 3, к. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность на объект недвижимости (1:1-86/001/2019-3 от 08.08.2019 12:22:06)
3	Документы основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Начало и конец залога
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:		04-02/010/071-012-0004/2019-4
	срок, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по договору
	вид, в пользу которого установлен ограничение права и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТРИСТАН Доверитель" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Тристан Эконом", ИНН: 7700227080
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
5	Сведения о наличии риска обременения объекта недвижимости для зарегистрированных и уведомленных лиц:		данных нет/отсутствуют
6	Сведения об уведомлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона совершить третье лицо, сделки:		данных нет/отсутствуют

Получатель информации (получатель):	Инициалы:	Инициалы, фамилия:
Получатель информации (получатель):	Инициалы:	Инициалы, фамилия:



Лист № 1 Лист 1			
Итого из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
План расположения помещений, включая земельный участок (земельный участок)			
Наименование объекта недвижимости			
Лист №1, Листы 2	Помещение(а) здания 1, 1	Всего помещений 2	Всего частей помещений 3
Квартал 1810 №: 12-010/001-1/02 Кадастровый номер Земельный участок №: 12-010/001-1/02 Земельный участок			
			
Листы 1, 2 Местонахождение ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ 12-010/001-1/02 Итого помещений 2 Итого частей помещений 3			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хanty-Мансийскому автономному округу Югра
Уполномоченный орган исполнительной власти

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	Всего листов раздела 1.1	Всего листов 3	Всего листов раздела 4
Дата вступления в силу:			
Областной номер:			
Областной кадастровый номер:			
Дата присвоения кадастрового номера:			
Степень обремененности по государственному учетному номеру:			
Адрес:			
Площадь, кв.:			
Специальность:			
Помещение:			
Площадь, кв. метра, на котором расположена постройка, включая место:			
Вид жилого помещения:			
Кадастровая стоимость, руб.:			
Информация о наличии или отсутствии помещений, в которых имеются помещения общего пользования:			
Помещение, используемое:			
Сведения об источнике жилого помещения в государственном или жилищном фонде, в том числе о государственном жилищном фонде, в том числе о государственном жилищном фонде:			
Статус жилого помещения:			
Сведения о помещении:			
Получатель, квартира:			

ПОДПИСАТЕЛЬ РЕГИСТРАТОРА ИЛИ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСАТЕЛЬ ИЛИ
ПОДПИСЬ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ДОКЛАДЧИКА	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ДОКЛАДЧИКА



Форм 2 - Лист 2

Поиск по Единому государственному реестру недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Получатель информации			
предоставляющая информация			
Лист №1, Форм 2	Всего листов (листка 2, 2)	Всего (листка 3)	Всего листов (листка 4)
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:			
50:12:0102071-01			
1	Права собственности (право собственности)	3.3	Общество с ограниченной ответственностью "Информационная компания "СФСОЛ" Д.У. Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "СТРАТЕГИЧЕКОМ", ИНН: 7708075083, ОГРН: 10077462371407, контактная информация: г. Москва, ул. Вильямса, д. 2, к. 2.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.3	Собственность 50:12:0102071-01-00/040/2019-5 08.08.2019 12:22:06
3	Датирование информации	3.3	Датирование информации по состоянию на 08.08.2019
4	Ограничение прав в отношении объекта недвижимости		
4.1	вид:		Право с ооо, ооооо
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:22:06
	номер государственной регистрации:		50:12:0102071-01-00/040/2019-5
	срок, на который установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
	вид, в пользу которого установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "Алгоритм", ИНН: 7708075083
	даты государственной регистрации:		Датирование информации по состоянию на 08.08.2019
4	Ограничение прав в отношении объекта недвижимости		
4.1	вид:		Архив
	дата государственной регистрации:		22.05.2019 08:25:01
	номер государственной регистрации:		50:12:0102071-01-00/040/2019-1
	срок, на который установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 22.05.2019 на 5 лет
	вид, в пользу которого установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Вирный холдинг", ИНН: 7708075083
	даты государственной регистрации:		Датирование информации по состоянию на 08.08.2019



Государственный реестр недвижимости	Информация	Информационная система
Сведения о зарегистрированных правах	Информация	Информационная система

Лист 1

Перечень объектов недвижимости			
Лист №2. Форма 2	Лист №3. Форма 3. 2	Лист №4. Форма 3	Лист №5. Форма 4
6 апреля 2019г.			
Классификация объекта		№ 13.01.01.01.01.01	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данных отсутствует	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограниченное права без изъятия и титульного списка третьих лиц, право.	данных отсутствует	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР КРАЯ

Судья

Судья

Судья

Судья

Судья

Судья

Судья

Судья

Відомості про ліцензії надано за даними реєстра ліцензійності об'єктових характеристик в державних реєстрах провадників в області телекомунікацій.

План расследования преступления, совершенного по неосторожности (статья 276 УК РФ).

[illegible]

Университетский центр гуманитарных исследований имени профессора В.И. Мухоморова

Выводы из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Самостоятельная работа обучающихся

В Єдиному державному реєстрі наявності власної сім'ї немає запису

Persons's Act 9

[illegible]

ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕЧАТАТЬ И ПР.	ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕЧАТАТЬ И ПР.	ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕЧАТАТЬ И ПР.
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещения	
под объектом недвижимости	
Лист №1, Листы 2	Листы листов, листов 2, 3
Листы листов, листов 3	Листы листов, листов 4
В августе 2019г.	
Кадастровый номер: 50:12:010071:148	
1. Правообладатели (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Терминал для контейнеров "СРЕДНИЙ" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "СТРАКОПРОЕКТ", ИНН: 7704030030, ОГРН: 1107746217147, информация о регистрации: г. Москва, ул. Вавилова, д. 3, к. 2.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сведения об объекте недвижимости: 50:12:010071:148-04/041/2019-6-08-08.2019.12.22-06
3. Договоры, соглашения:	3.1. Договор купли-продажи недвижимости от 18.07.2019
4. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	
4.2. Вид:	Ипотека в пользу залога
для государственной регистрации:	08.08.2019 12:47:41
номер государственной регистрации:	50:12:010071:148-04/041/2019-7
право, на который установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	Срок действия: с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
акт, в пользу которого установлен ограничительный право и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НН НОН Девелопмент" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "Алгоритм", ИНН: 7708171080
информация государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 18.07.2019
4.2. Вид:	Аррест
для государственной регистрации:	19.01.2017 12:42:38
номер государственной регистрации:	50:12:010071:148-04/041/2017-2
право, на который установлен ограничительный право в отношении объекта недвижимости:	Срок действия: с 19.01.2017 по 22.12.2025 и с 19.01.2017 по 22 декабря 2025 год
акт, в пользу которого установлен ограничительный право и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб", ИНН: 5003096073
информация государственной регистрации:	Договор залога недвижимости от 23.12.16-СМ-а, Выдан: 23.12.2016

Государственный регистрационный номер	Выписка	Информация о документе
Сведения о государственной регистрации	Выписка	Информация о документе



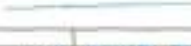
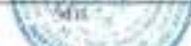
Показатели			
для объектов недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Лист №2 Раздел 2	Лист №3 Раздел 3	Лист №4 Раздел 4
1 августа 2016г.			
Идентификационный номер:		00.02.010101.100	
1	Сведения о наличии рисков и факторов риска, влияющих на стоимость объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, в результате которых был приобретен в собственность объект недвижимости.	данные отсутствуют	

Итого: 100,00%			Итого: 100,00%	
Подпись: _____			Подпись: _____	

Решение 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости

План расположения земельного участка на кадастровом плане территории (плана территории)

Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист 761, Раздел 5	Итого земельный участок 5.1	Итого земельный участок 5	Итого земельный участок 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:	50:12:0101071:148		
Кадастровый номер:	50:12:0106075:148		
Кадастровый номер:	50:12:0106075:148		
Кадастровый номер:	50:12:0106075:148		
			
Кадастровый номер: 50:12:0106075:148 Кадастровый номер: 50:12:0106075:148 Кадастровый номер: 50:12:0106075:148 Кадастровый номер: 50:12:0106075:148			
Масштаб: 1:1000 Условные обозначения: 1 - Земельный участок 2 - Объект недвижимости 3 - Объект недвижимости 4 - Объект недвижимости			
Подпись: 		Подпись: 	
Подпись: 		Подпись: 	
Подпись: 		Подпись: 	

Титулът "Изследовател" е само почетен и не носи никаква отговорност, а е само за да се даде на хората да разберат, че това е изследовател, който е работил в тази област.

Називка на Единицу извршавања послова одређеног облика, карактеристика и континуираности грама на обиму извршавања

Список литературы

© Финансово-экономический институт «Вексфин» (1999-2009)

Figure 2 (cont.)

[illegible]

ПРЕДПРИЯТИЕ "ПОЛИТЕХНИКА" БГ	ИЗВЕЩЕНИЕ № 1
ОБЪЕКТ: ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО	ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Получатель			
код объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2. 1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 2
1 августа 2019 г.			
Кадастровый номер		50:07/001/011/05	

1	Правом собственности (государственная)	1.1	Собственность с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЮРЛЮ" Д.В. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОИПРОГРЕС" (ИНН 7704750103, ОГРН 1107745177144", регистрационный номер: Москва, ул. Вавилова, д.5, к.2
2	Земельный участок государственной регистрации права	2.1	Собственность 50:07/001/011/05:000041/2019-3 00.08.2019 12:22:06
3	Земельно-строительный	3.1	Земельный участок с ограниченной ответственностью, Выдан 18.07.2019
4	Земельный участок в границах объекта недвижимости		
4.1	Земельный участок государственной регистрации		Земельный участок
	Земельный участок государственной регистрации		50:07/001/011/05:000041/2019-3
	Земельный участок государственной регистрации		50:07/001/011/05:000041/2019-3
	Земельный участок государственной регистрации		Земельный участок с ограниченной ответственностью, Выдан 18.07.2019
	Земельный участок государственной регистрации		Земельный участок с ограниченной ответственностью "УК "ЮРЛЮ" Д.В. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Строитель" (ИНН 7704750103)
	Земельный участок государственной регистрации		Земельный участок с ограниченной ответственностью, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии ограничений об объектах недвижимости		данные отсутствуют
6	Сведения об отсутствии государственной регистрации права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости		данные отсутствуют

ГОУДОВОЙ ПОСТАНОВ. 2008	2008	2008
ГОУДОВОЙ ПОСТАНОВ. 2008	2008	2008

[illegible]

[illegible]

Выводы из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой стоимости в зарегистрированной форме на объект недвижимости

Downloaded from <http://www.sagepub.com> at 10:00 11 January 2015

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

Peterson & Silver 1

[illegible][illegible]

Page 2 of 2

Получено от Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Полномочия лица, обладающего полномочиями		Виды действий	Виды действий	Виды действий
Действие 1	Действие 2	Виды действий	Виды действий	Виды действий
8 августа 2019 г.				
Базисный номер		89.17.0101071.03		
1	Принятие решения о предоставлении права	1.1	Обязанность о предоставлении полномочия "Управление делами "ОБРАЗ" Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "СТРОИТЕЛЬСТВО", ИНН: 790470160, ОГРН: 1180710675745, юридический адрес: в Москве, ул. Вавилова, д.3, к.1	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность 86.12.0400071-85-00001/2019-1 06.08.2019 12:12:06	
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019	
4	Описание права и информации об объекте недвижимости			
4.1	Земля: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: услуг, на которых установлено ограничение прав и обременения, запись в Едином государственном реестре недвижимости: дата, в которую установлено ограничение прав и обременение, запись в Едином государственном реестре недвижимости: номер государственной регистрации:		Нахождение в силу закона 06.08.2019 12:47:12 86.12.0400071-85-00001/2019-1 Срок действия: с 06.08.2019 до полного исполнения обязательства по Договору Обязанность о предоставлении полномочия "Единый Государственный Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Бухгалтерия", ИНН: 790627080 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019	
5	Указание в выписке решения об отмене обременения недвижимости для государственного и муниципального кадастра		данные отсутствуют	
6	Ссылка на государственную регистрацию решения об отмене, права, отмене права (в соответствии с указом главы городского округа, района)		данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ	Специальность: 19.03.01 - Информационные системы и технологии	Специальность: 19.03.01 - Информационные системы и технологии
Имя и фамилия обучающегося	Имя и фамилия обучающегося	Имя и фамилия обучающегося

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, находящегося на кадастровом участке

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1, Листы 2	Листы листов раздела 1.1	Листы раздела 1	Листы листов раздела 1
Квартал 201/04			
Кадастровый номер		50:07/018/001/02	
Кадастровый номер		50:07/018/001/02	
50:07/018/001/02		Кадастровый номер	
50:07/018/001/02		Кадастровый номер	



Схема расположения помещений

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

Масштаб 1:	Масштаб 1:	Масштаб 1:	Масштаб 1:
ПРОДАВЕЦ НЕДВИЖИМОСТИ	ПОКУПАТЕЛЬ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ



Trademark: The word or symbol used to identify a product or service, such as the Apple logo or the McDonald's golden arches.

Надпись на Едином государственном реестре недвижимости об описании характеристик и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об авторе: кандидат технических наук, доцент, докторант

В Еврейском государственном институте исследованиях еврейской культуры и религии:

(Received 1 April 1997)

Полное наименование объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел I	Всего листов раздела 1-3	Всего листов 3	Всего листов раздела 3
8 августа 2014г.			
Кадастровый номер:	06:12:0101071:06		
Номер кадастрового участка:	06:12:0101071		
Дата окончания кадастрового учета:	19.12.2014		
Свид. государственной регистрации:	данный отсутствует		
Адрес:	Многоквартирный жилой дом - Кв. 2, Холл, г.Холм, Московская обл (Полное), д.б. по 100		
Площадь, кв.м:	129.7		
Назначение:	Жилищное назначение		
Наименование:	Жилищное		
Номер, под которым, на котором зарегистрированы помещения, принадлежащие:	Домовладение		
Вид жилого помещения:	квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	190190.78		
Кадастровый номер кадастрового участка, в границах которого расположен объект недвижимости:	06:12:0101071:02		
Вид разрешенного использования:	для проживания		
Сведения об объектах жилого назначения и определенному виду жилого назначения, расположенных на кадастровом участке, с жилыми помещениями жилого дома, расположенного на кадастровом участке, с жилыми помещениями жилого дома, расположенного на кадастровом участке:	данный отсутствует		
Статус объектов недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "норматив"		
Полное наименование:	данный отсутствует		
Подписчик выписки:	Бухгалтер Агитон Деметриос (гражданин Российской Федерации), Присоединенный к документам, подтверждающим статус "норматив"		

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ ШТАМ	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ ШТАМ	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ ШТАМ
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ ШТАМ	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ ШТАМ	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ ШТАМ

Page 11 of 11

Наименование Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) и государственного реестра судов (ЕГРС) в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ)

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

11/20/2010

Итого за 2017 г.			
Без НДС, руб.	Без НДС, руб.	Без НДС, руб.	Без НДС, руб.
1	2	3	4

1	Применяются (применяются)	3.3	Уполномоченный исполнительный орган государственной власти «Управление юстиции» «УПЮ» Д.У. Закрытый фонд некоммерческого типа «УПЮПРОСВ», ИНН: 7704759993, ОГРН: 1077047591457, контактная информация: в Мемор. из Минюста, д. 5, в 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Собственность на: 04-03/00371-56-20/04/19/01-3 06.09.2019 12:22:06
3	Действительна ли лицензия	3.3	Действует до 31.03.2021 года окончания лицензий. Выдан: 18.07.2019
4	Объемные доли в объектах недвижимости		
4.1	имеет: доля в государственной собственности; покупка государственной собственности; прямая, на которой установлены ограничения права в отношении объекта недвижимости; ипотека, в которой заложено имущество и/или права в государственной собственности; покупка от государственной регистрации;		Наличие в собственности: 08.08.2020 12:47:41 05.12.2019 15:06:00/04/2019-4 Учред. действия с 08.08.2019 до снятия ограничений обязательств по Договору Обязательство с ипотечной регистрацией: «УПЮПРОСВ» Д.У. Закрытый фонд некоммерческого типа «УПЮПРОСВ», ИНН: 7704759993 Договор купли-продажи недвижимости: выдан: 18.07.2019 данные отсутствуют
5	Система оплаты ренты по объектам объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6	Система оплаты государственной регистрации сделок, права, и ограничения права на объект недвижимости и/или запись об ограничениях прав, связанных с объектом		данные отсутствуют



INSTRUMENTO PLASTICO DE	10/10/2010	SYDNEY R.I.
-------------------------	------------	-------------

[illegible]

Удобрения Фосфорная кислота, калийная соль, аммиачная селитра и суперфосфат из Химического завода им. К.И. Скрябина

Подписан на Евангелие в септември 1880 г. по призива на св. синода на Българската православна църква и архиепископският епископ на Славяно-Българската епархия

[illegible]

¹¹ Ключевой конкурентоспособный ресурс — это совокупность ресурсов, обеспечивающих достижение

Page 4, Row 1

[illegible]

ПОДПИСАНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ	ПОДПИСАНИЕ	ПОДПИСАНИЕ
ПОДПИСАНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ	ПОДПИСАНИЕ	ПОДПИСАНИЕ



Решение Лист 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Получение сведений об объекте недвижимости			
Лист 760, Решения 2			
Лист 760, Решения 2	Лист 760, Решения 2: 1	Лист 760, Решения 2: 2	Лист 760, Решения 2: 3
В августе 2019г.			
Выданный номер:			
04-02/010/071-012			

1	Примечание (примечания):	1.1	Объект с ограниченной ответственностью "Тристанда Групп" Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "ЕГРН" с кадастровым номером 50:08:0080100:001, ИНН 50:08:0080100, ОГРН 110779637145, дополнительные сведения: в Москве, ул. Вавилова, д. 3, к. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность на земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080100:001, площадью 12 33 06 кв. м, кадастровый номер 50:08:0080100:001, дата регистрации 15.07.2019
3	Документы основания:	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, Выдан 15.07.2019
4	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:		
4.1	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:		
	вид:		Начало в виде залога
	дата государственной регистрации:		04.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:		04-02/010/071-012/001/2019-4
	срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2019 до полного исполнения обязательств по договору
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Тристанда Групп" Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "ЕГРН" с кадастровым номером 50:08:0080100:001, ИНН 50:08:0080100, ОГРН 110779637145
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, Выдан 15.07.2019
5	Сведения о наличии у собственника объекта недвижимости для предоставления в муниципальный орган:		данные отсутствуют
6	Сведения об установлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимости в силу закона составлять третье лицо, орган:		данные отсутствуют

Генеральный директор ООО	Подпись	И.В. КУЗНЕЦОВА И.В.
Генеральный директор ООО	Подпись	И.В. КУЗНЕЦОВА И.В.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
Уполномоченный орган исполнительной власти

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 внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Полное наименование объекта недвижимости			
Лист №1 Лист 1	Всего листов раздела 1.1	Всего листов 3	Всего листов раздела 4
Дата вступления в силу:			
Областной номер:			
Областной кадастровый номер:			
Дата присвоения кадастрового номера:			
Степень обремененности по государственному учетному номеру:			
Адрес:			
Площадь, кв.:			
Специальность:			
Помещение:			
Площадь, кв. метра, на котором расположен помещенец, включая место:			
Вид жилого помещения:			
Кадастровая стоимость, руб.:			
Владельцы помещений и/или объектов недвижимости, в которых имеются помещения объектов недвижимости:			
Помещение, принадлежащее:			
Сведения об источнике жилого помещения в государственном или жилищном фонде, в котором расположен объект недвижимости, в котором имеются помещения объектов недвижимости:			
Статус жилого объекта недвижимости:			
Собственники:			
Получатель, владелец:			

ПОДПИСАТЕЛЬ РЕГИСТРАТОР ИЛИ		ИЗДАТЕЛЬСТВО И.И.
ПОДПИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА	ПОДПИСАТЕЛЬ	ПОДПИСАТЕЛЬ



Подпись (1) является обязательным условием допуска к работе с персональными данными и подлежит обязательному проверке и контролю со стороны работодателя.

Ссылка на первоисточник: <http://www.rosstat.gov.ru>

Политику		Информация о деятельности	
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов таблицы: 4
8 августа 2019г.			
Кодировый номер:		06.12.01.01.01.1	
1	Правобладатель (правобладатели)	3.1	Общество с ограниченной ответственностью "Университетская компания "СФСОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АТРИУМ-СФСОЛ", ИНН: 770625083, ОГРН: 1077346237147, контактная информация: г. Москва, ул. Вильямса, д.5, в.3.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность №6.12.01.01.01.1-06.09/06.2019-5 от 06.09.2019 12:22:06
3	Договоры участия:	3.1	Договор участия в создании паевого инвестиционного фонда, Выдан: 18.07.2019
4	Организация права в отношении объекта недвижимости		
4.1	тип: дата государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости тип, номер и номер установившего ограничение дата и информация об объекте недвижимости сведения государственной регистрации		Получен в паевую долю от 06.09.2019 12:43:41 №6.12.01.01.01.1-06.09/06.2019-6 Срок действия с 06.09.2019 до полного исполнения обязательств по Договору Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН-Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Аттриум", ИНН: 7706257080 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Организация права в отношении объекта недвижимости		
4.1	тип: дата государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости тип, номер и номер установившего ограничение дата и информация об объекте недвижимости сведения государственной регистрации		Аррива 22.05.2019 08:25:01 №6.12.01.01.01.1-06.09/06.2019-1 Срок действия с 22.05.2019 по н.в. Общество с ограниченной ответственностью "Виндиз Кэп", ИНН: 8003250679 Договор аренды нежилого помещения № 03/2119.33/0. А, Выдан: 23.05.2019

[illegible]

Полное наименование			
наименование			
План №2. Форма 2	План №3. Форма 3.2	План №4. Форма 4	План №5. Форма 5
6. дата 2019 г.			
Классификация по виду		№ 13.01.01.01.01.01	
5	Содержит в составе документов объекты, объекты недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Содержит по документам государственной регистрации сделок, право, ограниченное право без возмездности и титула сделки третьих лиц, право.	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР КРАС		СУБЪЕКТА КРАС	
Подпись государственного регистратора		Подпись субъекта	
М.П.		М.П.	

Лист 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
 План размещения помещений, включая места на этаже (планы этажей)

Помещение:			
№ объекта недвижимости			
План МЛ. Этажа: 5	Всего площадей этажа: 5	Всего этажей: 3	Всего этажей в здании: 4
Этаж: 5/5			
Кадастровый номер:		№ 50:08/008/2017/01	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей)	
50:08/008/2017/01		Цокольный этаж	



Схема этажа

1. Помещение
2. Коридор
3. Санитарно-техническое помещение
4. Выход на лестничную клетку

Масштаб: 1	Условные обозначения
ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬ: И.И.И.	И.И.И.
ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬ: И.И.И.	И.И.И.

Университет Государственной службы высшей школы и управленческих наук имени Александра Невского

Выводы из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Содержание обложки: www.moscow.mos.ru

В Єдиному державному реєстрі підприємств та осіб здійснюється публікація:

Persons's Act 9

Выявление объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Выявление раздела 1.1	Выявление 1	Выявление раздела 1.2
8 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	50:03:0100101:008		
Номер кадастрового участка:	50:03:0100101		
Дата принятия кадастрового номера:	28.12.2004		
Ранее кадастровый государственный земельный номер:	50:03:0100101		
Адрес:	Многоквартирный жилой дом № 8, г. Киров, ул. Ленина, д. 5, кв. 100 ¹		
Площадь, кв.:	160,9		
Назначение:	Жилищное назначение		
Наименование:	Пятиэтажка		
Номер, по которому осуществлено выявление, кадастровый:	Полностью выявлен №Многоквартирный дом		
Вид объекта недвижимости:	жилищное строительство		
Кадастровый листовой, ЛП ² :	03/0002/13		
Кадастровый номер кадастрового участка, в котором находится объект недвижимости:	50:03:0100101:008		
Наименование объекта и кадастровый номер:	жилищное строительство		
Сведения об объекте жилого назначения, в котором находится объект недвижимости, сведения о кадастровом номере и кадастровой площади, в котором осуществлено выявление, кадастровый номер кадастрового участка, в котором осуществлено выявление:	кадастровый номер отсутствует		
Статус объекта недвижимости:	Объект недвижимости имеет статус "отсутствует"		
Сведения о кадастровом номере:	отсутствует		
Подпись заявителя:	Степанов Андрей Владимирович, индивидуальный предприниматель, проживающий по адресу: 430000, г. Самара, ул. Коммунальная, д. 10, кв. 100, кадастровый номер земельного участка 50:03:0100101:008		

[illegible]

Copyright © 2003 by John Wiley & Sons, Inc.

1	Принадлежность (принадлежит)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Термолэнд компания" "СРЕКО" Д.У. Закрытый паевой фонд (публичный фонд недвижимости "СТРАИПРОЕКТ", ИНН: 770470030, ОГРН: 1037546217147, контактная информация: г. Москва, ул. Вильгельма, д. 5, к. 7
2	Вид, номер и дата государственной регистрации: право	2.1	Свидетельство №6, 12.01.2017 г. №6-06/04/2019-6 от 06.06.2019 12:22:56
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 30.07.2019
4	Ограничение права в отношении объекта недвижимости		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: гос. ак. из которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: анно, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: основание государственной регистрации		Ипотека и залу зема 06.06.2019 12:47:41 06-12.01.2017-06-06/04/2019-7 Срок действия: 06.06.2019 до полного исполнения обязательств по Договору Общество с ограниченной ответственностью "НЭ ИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алматы», ИНН: 7208121180 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 30.07.2019
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: гос. ак. из которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: анно, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: основание государственной регистрации		Аррент 19.01.2017 12:42:36 06-12.01.2017-148-06/01/2017-2 Срок действия: с 19.01.2017 по 22.12.2025 с 19.01.2017 по 22 октября 2025 год Общество с ограниченной ответственностью "Панайи сирт", ИНН: 0801006075 Договор аренды нежилого помещения № 29/2116-204-А, Выдан 22.12.2016



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ	ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО
---	--------------	--------------

Показатели			
для объектов недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Показатель раздела 2.2	Всего разделов 3	Путь к источнику данных 4
1 августа 2016г.			
Идентификационный номер:		00.02.010101.100	
1	Сведения о наличии рисков и/или источниках опасности для территории и/или объектов, находящихся на ней.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственных, муниципальных, частных, иностранных (кроме без исключения в силу закона случаев частного права), других:	данные отсутствуют	

ИЗДАТЕЛЬСТВО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" ООО			ИЗДАТЕЛЬСТВО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" ООО	
ИЗДАТЕЛЬСТВО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" ООО			ИЗДАТЕЛЬСТВО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" ООО	

Решение 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости
 План расположения земельного участка на кадастровом плане территории (плана территории)

Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист 701, Решение 5	Итого площадь участка 5.1	Итого площадь 5	Итого площадь участка 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:	50:12:011071:148		
Кадастровый номер:	50:12:011071:148		
Кадастровый номер:	50:12:011071:148		
Кадастровый номер:	50:12:011071:148		
			
Кадастровый номер 1. - кадастровый номер 2. - кадастровый номер 3. - кадастровый номер 4. - кадастровый номер			
Масштаб 1:		Условные обозначения	
ТУСУПЕРМАРКЕТ "МАС"		ТУСУПЕРМАРКЕТ "МАС"	
Кадастровый номер участка 5.1		Кадастровый номер участка 5.1	



[illegible]

ГОТОВИТЕЛЬ ДОКУМЕНТА: БЕЛ	ИЗДАТЕЛЬ: БЕЛ	ИЗДАТЕЛЬСТВО: БЕЛ
----------------------------------	----------------------	--------------------------

Лист 3 Лист 3

Получен из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
План расположения помещения, занимающего этаж (полный этаж)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов: 1	Всего листов раздела 3
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		50:02/0104071:03	
Кадастровый номер:		Этаж/этаж (этажи):	
50:02/0104071:03		Примечание: этаж	
			
Масштаб: 1:1 Начертан: 08.08.2019г. Исполнил: 08.08.2019г. Проверил: 08.08.2019г.			
Исполнитель: ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕРИОДИКИ		Исполнитель: ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕРИОДИКИ	
Подпись: ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕРИОДИКИ		Подпись: ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕРИОДИКИ	



[illegible]

Лист №	2	Всего листов	3
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ нежилого помещения			
(кадастровый паспорт нежилого помещения)			
от 20 ноября 2014 г. № 50/2014-05/015			
Кадастровый номер: 50/12/001/01/18/01			
Этот документ составлен на основе кадастрового плана № 50/01/001/2014/001			



Этот документ
составлен на основе
кадастрового плана № 50/01/001/2014/001

Этот документ
составлен на основе
кадастрового плана № 50/01/001/2014/001

Кадастровый №:	М.П.
Кадастровый №:	М.П.

КДП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
наименование объекта недвижимости

Лист № 1

Дата: 2014 г. № 20/01/14-25/04

Кадастровый номер: 50:12/0101071-54

Номер кадастрового квартала: 50:12/0101071

Наименование государственного кадастра недвижимости (далее - кадастр): кадастр недвижимости

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (индивидуальный, в котором размещены помещения): 50:12/0101071-72
2	Этаж (этажи), на котором расположены помещения: 1 этаж
3	Проектный этаж № (этажный этаж): 1
4	Площадь помещений: 126,7
5	Местоположение: Аптеки-Магазины аптечный пункт - Аптеки с Химико-Медицинские, ул. Школьная, д.8, пом. 1004
6	Назначение: Прочие
7	Рис. поэтапная планировка в соответствии с проектом: (карта, план, схема)
8	Вид/категория помещений, в которых расположены помещения: (категория, категория)
9	Кадастровая стоимость (руб.): 130 40 79
10	Уникальное наименование (уникальный номер объекта недвижимости): 1004
11	Соблюдение: Планировка помещений в соответствии с проектом. Проектная документация №3/1 от 18.09.2013 "СФ" утверждена решением с/собрания городского округа "Котловский" и действует 126,7 кв.м.
12	Помещение: с/собрание городского округа, фонд федеральной собственности (бюджетный) учреждения "Образовательный центр "Бюджетный центр" городского округа "Котловский" и действует 126,7 кв.м.

М.П. (подпись, печать)

А. В. Никитин

КДП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
наименование объекта недвижимости

Лист № 2

Дата: 2014 г. № 20/01/14-25/04

Кадастровый номер: 50:12/0101071-54

Номер кадастрового квартала: 50:12/0101071

Наименование государственного кадастра недвижимости (далее - кадастр): кадастр недвижимости

Описание объекта недвижимого имущества:

План расположения помещений на этаже: Проектный этаж № (этажный этаж): 1

Помещение: (карта, план, схема)

М.П. (подпись, печать)

А. В. Никитин

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода	Срок службы	Состояние
1	Здание административного назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
2	Здание складского назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
3	Здание производственного назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
4	Здание складского назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
5	Здание складского назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
6	Здание складского назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
7	Здание складского назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
8	Здание складского назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
9	Здание складского назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
10	Здание складского назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее
11	Здание складского назначения	1980 г.	50 лет	Хорошее

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

Визы №	2	Дата выдачи	
№ 177 от 28.12.2014 г. № 46-200/14-22962 Регистрационный номер			
Период пребывания в стране: По прибытию 2014 г. 26 декабря 2014 г.			



Экземпляр акта
инспекции

№ 177 от 28.12.2014 г. № 46-200/14-22962

Экземпляр акта
инспекции

А. В. Носовичев
(подпись)

4. Аргументуемо-планировочные и эвристические показатели

[illegible]

Распределение площади по местной длине (стрелам) по числу контур

№ п/п	Категория	Всего судов	Общая мощность	Полная мощность	Железные
1	1-го разряда	1	1	1	1
2	2-го разряда	96	2966,5	2966,5	1259,2
3	3-го разряда	47	2976,5	2976,5	1455,5
4	4-го разряда	14	1116,5	1116,5	551
5	5-го разряда	0	0	0	0
6	6-го разряда	0	0	0	0
7	7-го разряда	0	0	0	0
8	8-го разряда	0	0	0	0
9	9-го разряда	0	0	0	0
10	10-го разряда	0	0	0	0
11	11-го разряда	0	0	0	0
12	12-го разряда	0	0	0	0
13	13-го разряда	0	0	0	0
14	14-го разряда	0	0	0	0
15	15-го разряда	0	0	0	0
16	16-го разряда	0	0	0	0
17	17-го разряда	0	0	0	0
18	18-го разряда	0	0	0	0
19	19-го разряда	0	0	0	0
20	20-го разряда	0	0	0	0
21	21-го разряда	0	0	0	0
22	22-го разряда	0	0	0	0
23	23-го разряда	0	0	0	0
24	24-го разряда	0	0	0	0
25	25-го разряда	0	0	0	0
26	26-го разряда	0	0	0	0
27	27-го разряда	0	0	0	0
28	28-го разряда	0	0	0	0
29	29-го разряда	0	0	0	0
30	30-го разряда	0	0	0	0
31	31-го разряда	0	0	0	0
32	32-го разряда	0	0	0	0
33	33-го разряда	0	0	0	0
34	34-го разряда	0	0	0	0
35	35-го разряда	0	0	0	0
36	36-го разряда	0	0	0	0
37	37-го разряда	0	0	0	0
38	38-го разряда	0	0	0	0
39	39-го разряда	0	0	0	0
40	40-го разряда	0	0	0	0
41	41-го разряда	0	0	0	0
42	42-го разряда	0	0	0	0
43	43-го разряда	0	0	0	0
44	44-го разряда	0	0	0	0
45	45-го разряда	0	0	0	0
46	46-го разряда	0	0	0	0
47	47-го разряда	0	0	0	0
48	48-го разряда	0	0	0	0
49	49-го разряда	0	0	0	0
50	50-го разряда	0	0	0	0
51	51-го разряда	0	0	0	0
52	52-го разряда	0	0	0	0
53	53-го разряда	0	0	0	0
54	54-го разряда	0	0	0	0
55	55-го разряда	0	0	0	0
56	56-го разряда	0	0	0	0
57	57-го разряда	0	0	0	0
58	58-го разряда	0	0	0	0
59	59-го разряда	0	0	0	0
60	60-го разряда	0	0	0	0
61	61-го разряда	0	0	0	0
62	62-го разряда	0	0	0	0
63	63-го разряда	0	0	0	0
64	64-го разряда	0	0	0	0
65	65-го разряда	0	0	0	0
66	66-го разряда	0	0	0	0
67	67-го разряда	0	0	0	0
68	68-го разряда	0	0	0	0
69	69-го разряда	0	0	0	0
70	70-го разряда	0	0	0	0
71	71-го разряда	0	0	0	0
72	72-го разряда	0	0	0	0
73	73-го разряда	0	0	0	0
74	74-го разряда	0	0	0	0
75	75-го разряда	0	0	0	0
76	76-го разряда	0	0	0	0
77	77-го разряда	0	0	0	0
78	78-го разряда	0	0	0	0
79	79-го разряда	0	0	0	0
80	80-го разряда	0	0	0	0
81	81-го разряда	0	0	0	0
82	82-го разряда	0	0	0	0
83	83-го разряда	0	0	0	0
84</					

Распределение площади помещений здания (строения) с учетом архитектурно-планировочных особенностей

№ п/п	Жилищно-коммунальные услуги	Количество		Принятая плата/руб	Перечислено/руб
		Жилищная услуга	коммунальный расход		
1	Жилищная услуга	1	1	1	1
2	Жилищная услуга	1	1	1	1
3	Жилищная услуга	1	1	1	1
4	Жилищная услуга	1	1	1	1
5	Жилищная услуга	1	1	1	1
6	Жилищная услуга	1	1	1	1
7	Жилищная услуга	1	1	1	1
8	Жилищная услуга	1	1	1	1
9	Жилищная услуга	1	1	1	1
10	Жилищная услуга	1	1	1	1
11	Жилищная услуга	1	1	1	1
12	Жилищная услуга	1	1	1	1
13	Жилищная услуга	1	1	1	1
14	Жилищная услуга	1	1	1	1
15	Жилищная услуга	1	1	1	1
16	Жилищная услуга	1	1	1	1
17	Жилищная услуга	1	1	1	1
18	Жилищная услуга	1	1	1	1
19	Жилищная услуга	1	1	1	1
20	Жилищная услуга	1	1	1	1
21	Жилищная услуга	1	1	1	1
22	Жилищная услуга	1	1	1	1
23	Жилищная услуга	1	1	1	1
24	Жилищная услуга	1	1	1	1
25	Жилищная услуга	1	1	1	1
26	Жилищная услуга	1	1	1	1
27	Жилищная услуга	1	1	1	1
28	Жилищная услуга	1	1	1	1
29	Жилищная услуга	1	1	1	1
30	Жилищная услуга	1	1	1	1
31	Жилищная услуга	1	1	1	1
32	Жилищная услуга	1	1	1	1
33	Жилищная услуга	1	1	1	1
34	Жилищная услуга	1	1	1	1
35	Жилищная услуга	1	1	1	1
36	Жилищная услуга	1	1	1	1
37	Жилищная услуга	1	1	1	1
38	Жилищная услуга	1	1	1	1
39	Жилищная услуга	1	1	1	1
40	Жилищная услуга	1	1	1	1
41	Жилищная услуга	1	1	1	1
42	Жилищная услуга	1	1	1	1
43	Жилищная услуга	1	1	1	1
44	Жилищная услуга	1	1	1	1
45	Жилищная услуга	1	1	1	1
46	Жилищная услуга	1	1	1	1
47	Жилищная услуга	1	1	1	1
48	Жилищная услуга	1	1	1	1
49	Жилищная услуга	1	1	1	1
50	Жилищная услуга	1	1	1	1
51	Жилищная услуга	1	1	1	1
52	Жилищная услуга	1	1	1	1
53	Жилищная услуга	1	1	1	1
54	Жилищная услуга	1	1	1	1
55	Жилищная услуга	1	1	1	1
56	Жилищная услуга	1	1	1	1
57	Жилищная услуга	1	1	1	1
58	Жилищная услуга	1	1	1	1
59	Жилищная услуга	1	1	1	1
60	Жилищная услуга	1	1	1	1
61	Жилищная услуга	1	1	1	1
62	Жилищная услуга	1	1	1	1
63	Жилищная услуга	1	1	1	1
64	Жилищная услуга	1	1	1	1
65	Жилищная услуга	1	1	1	1
66	Жилищная услуга	1	1	1	1
67	Жилищная услуга	1	1	1	1
68	Жилищная услуга	1	1	1	1
69	Жилищная услуга	1	1	1	1
70	Жилищная услуга	1	1	1	1
71	Жилищная услуга	1	1	1	1
72	Жилищная услуга	1	1	1	1
73	Жилищная услуга	1	1	1	1
74	Жилищная услуга	1	1	1	

U.S. national security strategy

[illegible]

Неадекватное поведение

[illegible]

Source: University of Illinois at Chicago.

© 2007 The Authors
Journal compilation © 2007 Blackwell Publishing Ltd

страница 160

[illegible]

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

CONCLUSIONS

Многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске

А. Л. Родас (восточновосточные) общества и люди

Федерация	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Муниципальное образование	городской округ поселение Ханты-Мансийское
Населенный пункт	пос. Ханты-Мансийское
Улица (проезд, переулок и т.д.)	пос. Ханты-Мансийское
Номер дома	пос. Ханты-Мансийское
Номер корпуса	пос. Ханты-Мансийское
Номер строения	пос. Ханты-Мансийское
Литера	пос. Ханты-Мансийское
Иные признаки местоположения	пос. Ханты-Мансийское
Район города (поселения)	пос. Ханты-Мансийское
Почтовый № индекс/показатель	пос. Ханты-Мансийское

Address correspondence to: Dr. A. K. Singh, Department of Microbiology, All India Institute of Medical Sciences, New Delhi 110029, India. E-mail: anilksingh@iim.ac.in

Исходный номер	71:131:002-00015910
Базисный номер	

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.

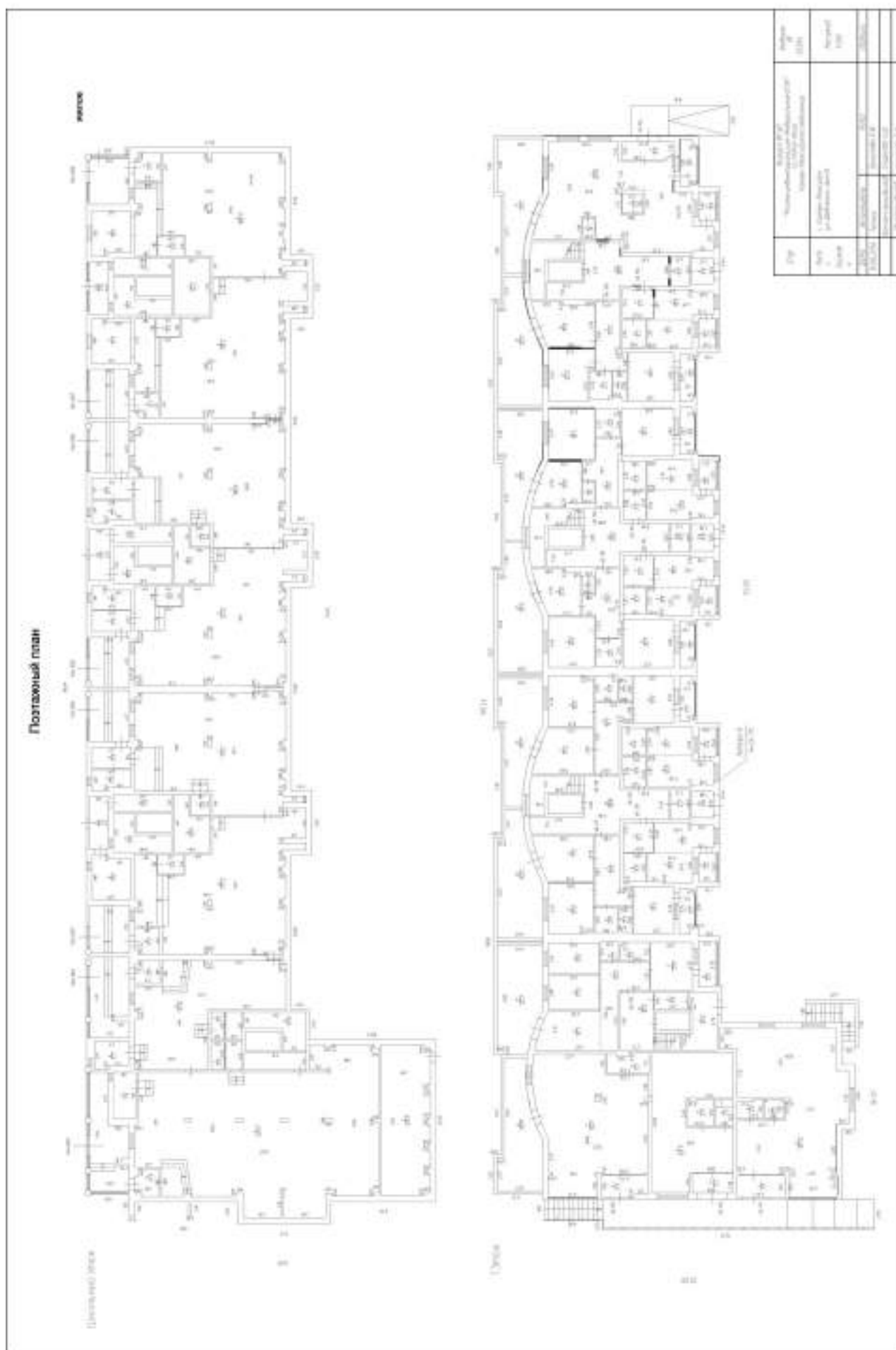
☐ Yes ☐ No ☐ Don't know	☐ Yes ☐ No ☐ Don't know
--	--

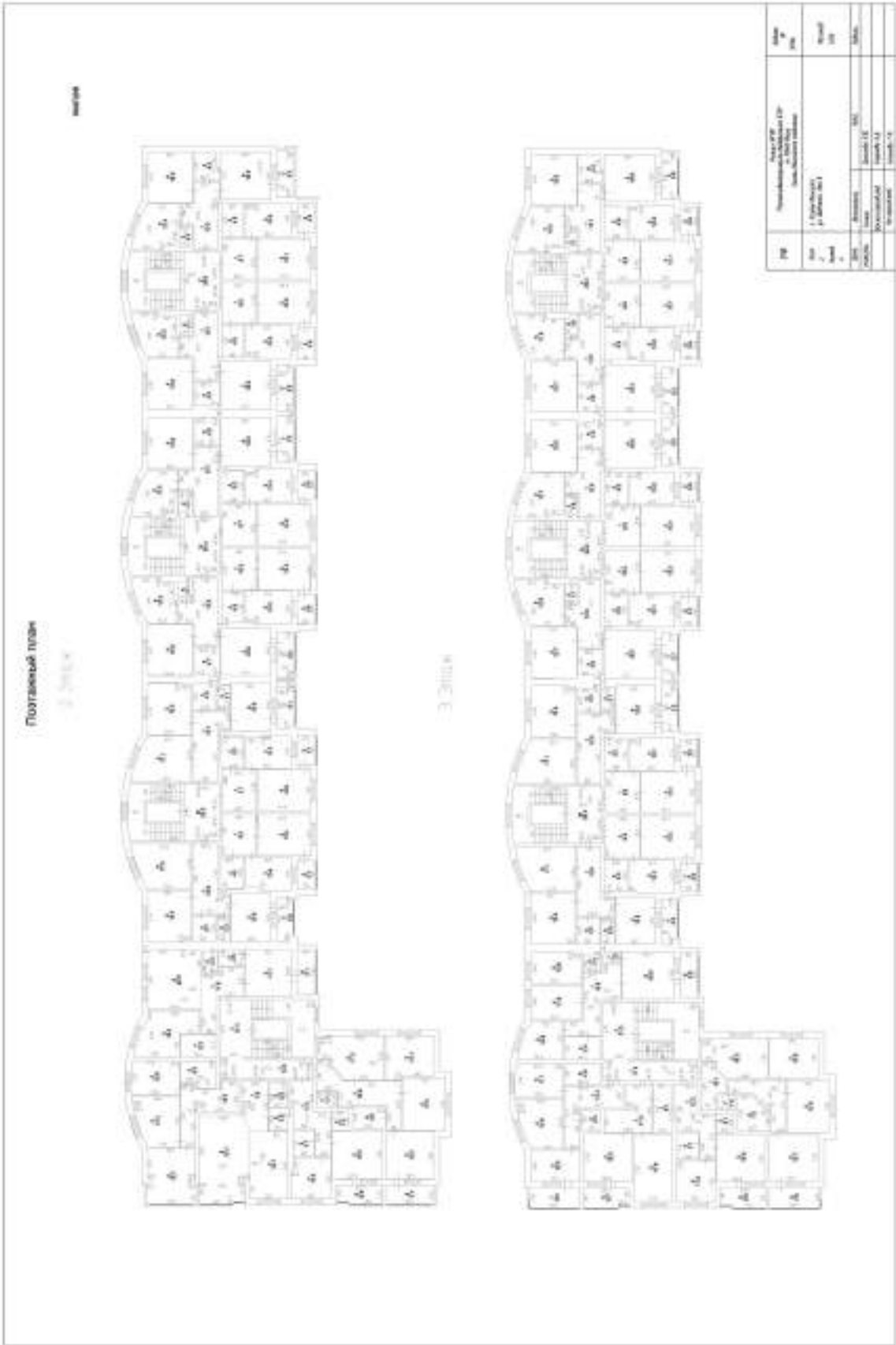
Полный состав на заседании от 14 июня 2014 г.

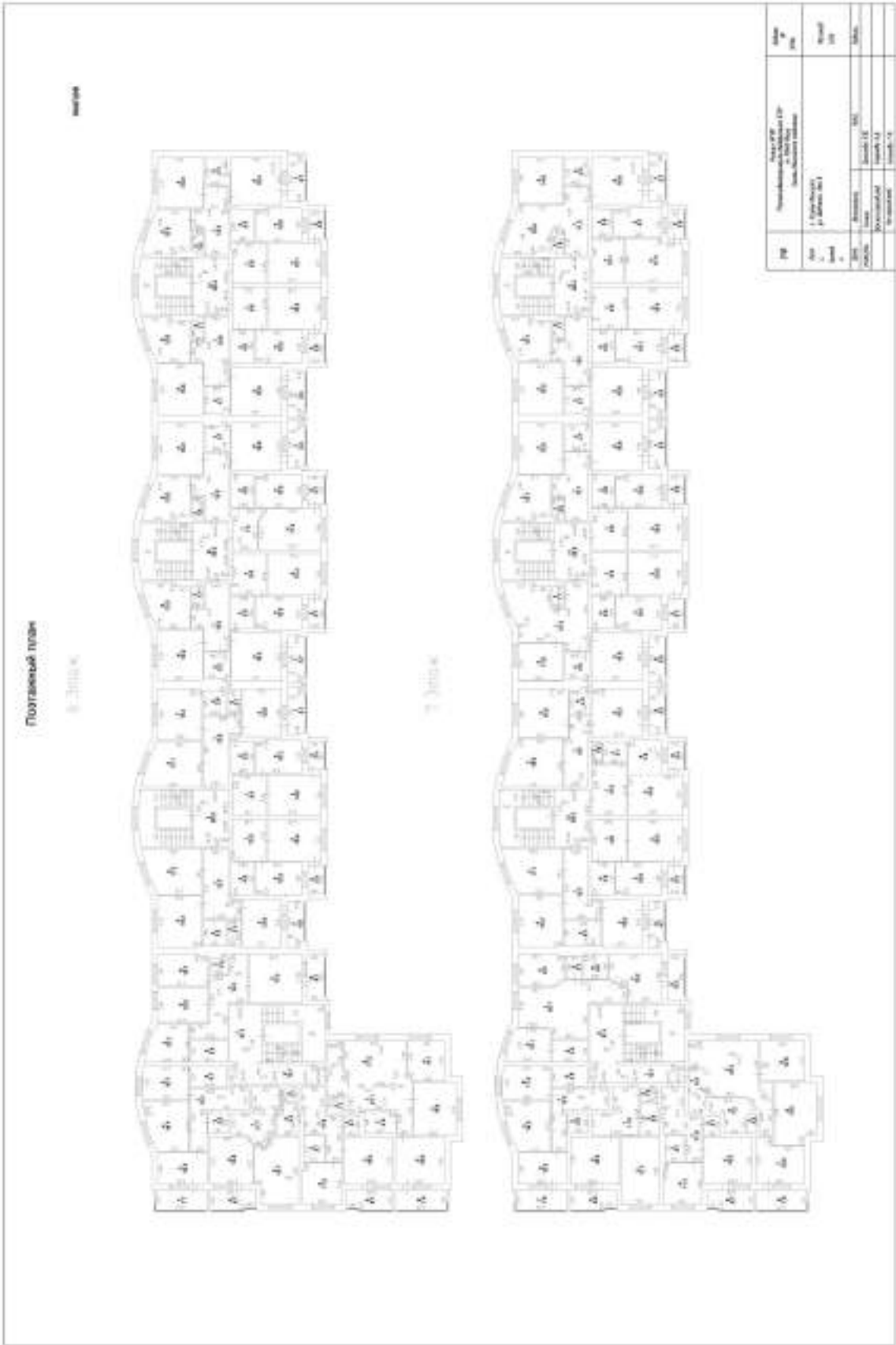
Восстановление (reconstruction) и/или

2000









Виспичається в потаємному цілючому лікуванні (строєнні)

назначено в г. Ханты-Мансийск ул. Шевченко дом № 8

[illegible]

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 11–19

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

2. *unincut*

	Mean	SD	Min	Max
Age	35.7	4.7	0.0	60.0
Female	55.7	4.7	0.0	100.0
Triquetra	25.6	0.0	0.0	100.0

[illegible]

Восстановление и поэтапному плану лечения (строения)

пос.поблизости от г. Ханты-Мансийск по ул.Щербакова дом № 8

Abstract submitted by the author.

[illegible]

Exposure (hours/days)	Typical use	Estimated risk of infection
0-1	Hand hygiene	Low
2-3	Hand hygiene, face mask	Low to moderate
4-5	Hand hygiene, face mask, gloves	Moderate
6-7	Hand hygiene, face mask, gloves, eye protection	High
8-9	Hand hygiene, face mask, gloves, eye protection, gown	Very high

Национальное агентство по образованию

Наименование группы	Всего человек	Из них женщины	Средний возраст	Средний стаж работы	Средний стаж стажа	Средний стаж стажа	Получено в период с 01.01.2014 по 31.12.2014			Всего человек	Из них женщины	Средний возраст
							Получено в период с 01.01.2014 по 31.12.2014	Получено в период с 01.01.2014 по 31.12.2014	Получено в период с 01.01.2014 по 31.12.2014			
1. А. 1-й класс	100,0	50,0	3	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	3	3	3,5
2. А. 2-й класс	100,0	50,0	4	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	4	4	3,5
3. А. 3-й класс	100,0	50,0	5	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	5	5	3,5
4. А. 4-й класс	100,0	50,0	6	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	6	6	3,5
5. А. 5-й класс	100,0	50,0	7	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	7	7	3,5
6. А. 6-й класс	100,0	50,0	8	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	8	8	3,5
7. А. 7-й класс	100,0	50,0	9	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	9	9	3,5
8. А. 8-й класс	100,0	50,0	10	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	10	10	3,5
9. А. 9-й класс	100,0	50,0	11	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	11	11	3,5
10. А. 10-й класс	100,0	50,0	12	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	12	12	3,5
11. А. 11-й класс	100,0	50,0	13	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	13	13	3,5
12. А. 12-й класс	100,0	50,0	14	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	14	14	3,5
13. А. 13-й класс	100,0	50,0	15	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	15	15	3,5
14. А. 14-й класс	100,0	50,0	16	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	16	16	3,5
15. А. 15-й класс	100,0	50,0	17	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	17	17	3,5
16. А. 16-й класс	100,0	50,0	18	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	18	18	3,5
17. А. 17-й класс	100,0	50,0	19	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	19	19	3,5
18. А. 18-й класс	100,0	50,0	20	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	20	20	3,5
19. А. 19-й класс	100,0	50,0	21	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	21	21	3,5
20. А. 20-й класс	100,0	50,0	22	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	22	22	3,5
21. А. 21-й класс	100,0	50,0	23	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	23	23	3,5
22. А. 22-й класс	100,0	50,0	24	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	24	24	3,5
23. А. 23-й класс	100,0	50,0	25	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	25	25	3,5
24. А. 24-й класс	100,0	50,0	26	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	26	26	3,5
25. А. 25-й класс	100,0	50,0	27	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	27	27	3,5
26. А. 26-й класс	100,0	50,0	28	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	28	28	3,5
27. А. 27-й класс	100,0	50,0	29	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	29	29	3,5
28. А. 28-й класс	100,0	50,0	30	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	30	30	3,5
29. А. 29-й класс	100,0	50,0	31	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	31	31	3,5
30. А. 30-й класс	100,0	50,0	32	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	32	32	3,5
31. А. 31-й класс	100,0	50,0	33	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	33	33	3,5
32. А. 32-й класс	100,0	50,0	34	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	34	34	3,5
33. А. 33-й класс	100,0	50,0	35	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	35	35	3,5
34. А. 34-й класс	100,0	50,0	36	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	36	36	3,5
35. А. 35-й класс	100,0	50,0	37	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	37	37	3,5
36. А. 36-й класс	100,0	50,0	38	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	38	38	3,5
37. А. 37-й класс	100,0	50,0	39	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	39	39	3,5
38. А. 38-й класс	100,0	50,0	40	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	40	40	3,5
39. А. 39-й класс	100,0	50,0	41	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	41	41	3,5
40. А. 40-й класс	100,0	50,0	42	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	42	42	3,5
41. А. 41-й класс	100,0	50,0	43	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	43	43	3,5
42. А. 42-й класс	100,0	50,0	44	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	44	44	3,5
43. А. 43-й класс	100,0	50,0	45	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	45	45	3,5
44. А. 44-й класс	100,0	50,0	46	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	46	46	3,5
45. А. 45-й класс	100,0	50,0	47	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	47	47	3,5
46. А. 46-й класс	100,0	50,0	48	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	48	48	3,5
47. А. 47-й класс	100,0	50,0	49	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	49	49	3,5
48. А. 48-й класс	100,0	50,0	50	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	50	50	3,5
49. А. 49-й класс	100,0	50,0	51	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	51	51	3,5
50. А. 50-й класс	100,0	50,0	52	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	52	52	3,5
51. А. 51-й класс	100,0	50,0	53	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	53	53	3,5
52. А. 52-й класс	100,0	50,0	54	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	54	54	3,5
53. А. 53-й класс	100,0	50,0	55	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	55	55	3,5
54. А. 54-й класс	100,0	50,0	56	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	56	56	3,5
55. А. 55-й класс	100,0	50,0	57	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	57	57	3,5
56. А. 56-й класс	100,0	50,0	58	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	58	58	3,5
57. А. 57-й класс	100,0	50,0	59	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	59	59	3,5
58. А. 58-й класс	100,0	50,0	60	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	60	60	3,5
59. А. 59-й класс	100,0	50,0	61	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	61	61	3,5
60. А. 60-й класс	100,0	50,0	62	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	62	62	3,5
61. А. 61-й класс	100,0	50,0	63	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	63	63	3,5
62. А. 62-й класс	100,0	50,0	64	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	64	64	3,5
63. А. 63-й класс	100,0	50,0	65	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	65	65	3,5
64. А. 64-й класс	100,0	50,0	66	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	66	66	3,5
65. А. 65-й класс	100,0	50,0	67	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	67	67	3,5
66. А. 66-й класс	100,0	50,0	68	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	68	68	3,5
67. А. 67-й класс	100,0	50,0	69	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	69	69	3,5
68. А. 68-й класс	100,0	50,0	70	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	70	70	3,5
69. А. 69-й класс	100,0	50,0	71	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	71	71	3,5
70. А. 70-й класс	100,0	50,0	72	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	72	72	3,5
71. А. 71-й класс	100,0	50,0	73	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	73	73	3,5
72. А. 72-й класс	100,0	50,0	74	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	74	74	3,5
73. А. 73-й класс	100,0	50,0	75	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	75	75	3,5
74. А. 74-й класс	100,0	50,0	76	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	76	76	3,5
75. А. 75-й класс	100,0	50,0	77	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	77	77	3,5
76. А. 76-й класс	100,0	50,0	78	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	78	78	3,5
77. А. 77-й класс	100,0	50,0	79	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	79	79	3,5
78. А. 78-й класс	100,0	50,0	80	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	80	80	3,5
79. А. 79-й класс	100,0	50,0	81	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	81	81	3,5
80. А. 80-й класс	100,0	50,0	82	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	82	82	3,5
81. А. 81-й класс	100,0	50,0	83	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	83	83	3,5
82. А. 82-й класс	100,0	50,0	84	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	84	84	3,5
83. А. 83-й класс	100,0	50,0	85	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	85	85	3,5
84. А. 84-й класс	100,0	50,0	86	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	86	86	3,5
85. А. 85-й класс	100,0	50,0	87	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	87	87	3,5
86. А. 86-й класс	100,0	50,0	88	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	88	88	3,5
87. А. 87-й класс	100,0	50,0	89	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	89	89	3,5
88. А. 88-й класс	100,0	50,0	90	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	90	90	3,5
89. А. 89-й класс	100,0	50,0	91	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	91	91	3,5
90. А. 90-й класс	100,0	50,0	92	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	92	92	3,5
91. А. 91-й класс	100,0	50,0	93	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	93	93	3,5
92. А. 92-й класс	100,0	50,0	94	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	94	94	3,5
93. А. 93-й класс	100,0	50,0	95	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	95	95	3,5
94. А. 94-й класс	100,0	50,0	96	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	96	96	3,5
95. А. 95-й класс	100,0	50,0	97	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	97	97	3,5
96. А. 96-й класс	100,0	50,0	98	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	98	98	3,5
97. А. 97-й класс	100,0	50,0	99	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	99	99	3,5
98. А. 98-й класс	100,0	50,0	100	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	100	100	3,5
99. А. 99-й класс	100,0	50,0	101	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	101	101	3,5
100. А. 100-й класс	100,0	50,0	102	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	102	102	3,5
101. А. 101-й класс	100,0	50,0	103	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	103	103	3,5
102. А. 102-й класс	100,0	50,0	104	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	104	104	3,5
103. А. 103-й класс	100,0	50,0	105	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	105	105	3,5
104. А. 104-й класс	100,0	50,0	106	1,0	1,0	1,0	3,5	0,0	3,5	106	106	3,5
105. А. 105-й класс	100,0	50,0	107	1,								

Study	Year	Country	Population	Sample Size	Response Rate	Study Design	Study Period	Study Type	Study Status
1	2001	USA	General population	1,000	85%	Survey	2001	Survey	Completed
2	2002	USA	General population	1,000	85%	Survey	2002	Survey	Completed
3	2003	USA	General population	1,000	85%	Survey	2003	Survey	Completed
4	2004	USA	General population	1,000	85%	Survey	2004	Survey	Completed
5	2005	USA	General population	1,000	85%	Survey	2005	Survey	Completed
6	2006	USA	General population	1,000	85%	Survey	2006	Survey	Completed
7	2007	USA	General population	1,000	85%	Survey	2007	Survey	Completed
8	2008	USA	General population	1,000	85%	Survey	2008	Survey	Completed
9	2009	USA	General population	1,000	85%	Survey	2009	Survey	Completed
10	2010	USA	General population	1,000	85%	Survey	2010	Survey	Completed
11	2011	USA	General population	1,000	85%	Survey	2011	Survey	Completed
12	2012	USA	General population	1,000	85%	Survey	2012	Survey	Completed
13	2013	USA	General population	1,000	85%	Survey	2013	Survey	Completed
14	2014	USA	General population	1,000	85%	Survey	2014	Survey	Completed
15	2015	USA	General population	1,000	85%	Survey	2015	Survey	Completed
16	2016	USA	General population	1,000	85%	Survey	2016	Survey	Completed
17	2017	USA	General population	1,000	85%	Survey	2017	Survey	Completed
18	2018	USA	General population	1,000	85%	Survey	2018	Survey	Completed
19	2019	USA	General population	1,000	85%	Survey	2019	Survey	Completed
20	2020	USA	General population	1,000	85%	Survey	2020	Survey	Completed

Sample	Sex	Body mass index (BMI)	Weight at baseline (kg)	Weight at follow-up (kg)	Weight change (kg)	Weight change (kg/m ²)	Weight change (kg/m ²)
1	Male	24.5	75.0	75.0	0.0	0.0	0.0
2	Female	22.0	65.0	65.0	0.0	0.0	0.0
3	Male	26.0	80.0	80.0	0.0	0.0	0.0
4	Female	23.0	70.0	70.0	0.0	0.0	0.0
5	Male	25.0	75.0	75.0	0.0	0.0	0.0
6	Female	21.0	60.0	60.0	0.0	0.0	0.0
7	Male	27.0	85.0	85.0	0.0	0.0	0.0
8	Female	24.0	70.0	70.0	0.0	0.0	0.0
9	Male	23.0	65.0	65.0	0.0	0.0	0.0
10	Female	25.0	75.0	75.0	0.0	0.0	0.0

[illegible]

	В среднем за месяц	Убавление по месяцам
Масса одного животного	901,0	0,0
Плотность обсеменения в полевых условиях	327,8	0,0
Итого по местам обсеменения:	1049,7	0,0

2.3.3. Сосредоточенно проанализировать ситуацию армейской команды и другие присутствующие на поле игроки.

2.3.4. Новичкино известить Арендодателя по телефону +7-492-135-03-96 о возможном повороте, аварии или иных событиях, влияющих (или грозящих повлиять) Повременнику на работу.

2.3.5. Нововведением является предложение рассмотреть возможность предоставления льгот при получении предпринятых организацией услуг, связанных с другими финансовыми организациями.

2.3.6 При обследовании Помещения передать его в течение 3 (Трёх) рабочих дней по договору поручения на аренду помещения, принадлежащему Арбитражному Арендатору, в доверительному акту приема-передачи, прилагаемому к Договору Аренды.

При этом Аргентина не проводит политику и не осуществляет политику

- перерыва отен и другие шени (не записываются се того шени, в котором они были приняты Архидионом).

- работы по устройству перегородок стен и внешнего покрытия от коррозии;

• **Генеральный директор** – Александр Александрович

- работы по совершенствованию системы менеджмента

работы по параллельно обосн. вне зависимости от того, были ли построены

2.3.7. Не трогать инстинктов, развращающих Полютина, если при этом приходится затрагивать интересы и другие характеристики личности и безопасности Полютина, без полного согласия Архидиакана и заинтересованных должностных лиц антиутопической системы.

2.3.8. Содержать надлежащее санитарное состояние Помещения, обеспечивающее Помещенным требованиям производственной безопасности, в том числе:

- обеспечивать Показание приращений предельной полимеризации;
- получать соответствующих или за противоположную безопасность, электролизаторы и т.д. из электролизера;

– вести ответственность за исполнение требований законодательной безопасности в соответствии с Положением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 240 «О правовом положении работников в части организации и выполнения работ, а также об осуществлении нормирования труда».

2.3.9. Обеспечить беспрепятственный доступ Армянского, работным специализированных жилищных и ремонтных служб для проведения работ, включая жилищный характер, в любое время суток.

2.3.10. Обеспечить сохранность инженерных сетей и систем, коммуникаций, иного оборудования, находящегося на территории Комплекса, а также не заниматься в спорном объекте объектами недвижимости (если энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и т.д.) без письменного согласия Арбитражного суда Республики Татарстан.

[illegible]

В случае если Правительство не исключит из Арсенала противника, будет закрыто Арсеналом оружие для государственных предприятий и для иных мероприятий, арсеналы будут закрыты на длительный период не выходя.

2.1.4. В случае нарушения провозимости канальный режим, Арбитражная комиссия пытается усилить Арбитраго не позднее, чем за 60 (шестидесяти) дней до прекращения этого режима.

2.1.5. Принять Повеление от Арбитража по описанным срокам действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении Арбитражем не имеет права отказать от принятия Повеления, мотивируя указ той же недействительности оспариваемого Повеления. При возникновении какой-либо ситуации, Арбитраж имеет право уведомить заявителя о его примор-предупри его подлинности.

2.1.6. Предоставить место на фунда- или фунда- здания для размещения выходов Архидозов без выноса в какой-либо дополнительный платки. В случае невозможности размещения выходов, связанных с размещением выходов, такие расходы выноса Архидозов, за исключением расходов на изготовление, монтаж и обслуживание с комплектными материалами, которые имеют Архидоз. Предоставление комплектных материалов и материалов, которые имеют Архидоз, 362 г. Диаметр.

В случае наличия на месте, представителем Арбитражного, иной вышестоящей инстанции его собственности или иного лица, в том числе ранее арестованного имущества), не допустившего производства по делу Арбитражного на подходе 7 (Семью) рублей, штраф в даты заключения Договора.

2.1.7. Сопоставлять за свой счет интересы, проблемы и предложения контролируемых органов и общественных организаций по содержанию и эксплуатации Помещения и прилегающей территории, направленных намеренно Архитектором, либо иными лицами, Архитектором и персоналом Архитектора, при условии, что такие предложения и требования не связаны с деятельностью Архитектора в Помещении.

2.1.8. Арендодатель не вправе указывать в договоре Помещения и требовать из этого соглашения с Арендатором арендную плату за период просрочки возврата Помещения

2.1.9. Обеспечить параллельную Арбитражу систему противотравной безопасности (аттестационную), на основании которой взыскать средства по возмещению

2.1.10. Ежемесячно заместителю Арбитражу плат-фактуры либо УПД по позиции 5. Сторогом члена комиссии, представляющего из организации.

2.2. Appendix C: B. subtilis strains

2.2.5. Осуществлять осмотр Помещения с целью проверки соблюдения условий настоящего Договора в работе прораба по предпринятому заказчику без нарушения установленного режима деятельности Архитектора, а также по мере необходимости, в том числе для целей осуществления обследования Помещения органами специальной инспекции, указанного надзора и других контрольных органов и организаций, осуществляющих

2.2.2. В работе Арнольд [1] и ее продолжении с Гурдинов [2] Арнольда сформулированы следующие утверждения:

2.2.3 Арендодатель и арендатор несут ответственность за нарушение сроков сдачи имущества. Покупатель в любое время суток в случае обнаружения нарушений, требующих немедленного устранения. По требованию Арендодателя предоставляет Арендатору объяснение в течение 2 (двух) часов, по истечении которого Арендодатель имеет право обратиться в суд.

2.3. Approximate solution

2.3.1. Запутать Архидиею Помещик способам, не ухудшившим его состояние, в противном случае его нормального шло.

2.3.1. Совершенствование Программы в университете



Арендаторам или третьим. Арендаторам в здании, либо принадлежа им участку, который подлежит использованию как-либо иначе, либо иным образом.

2.3.12. Немедленно информировать Арендатора о предоставлении копий документов о получении каких-либо уведомлений, приказов, предписаний, указаний и прочих от государственных/муниципальных органов, муниципальных Помещений, а также обо всем, что может угрожать интересам Арендатора или привести к прекращению или приостановке закрытия Помещения. Арендатор обязан немедленно предпринять все действия, необходимые для должного выполнения законов, законов, требований государственных/муниципальных органов и их деловых. В случае если в результате неисполнения Арендатором условий настоящего договора Арендатор обязан компенсировать, в случае нарушения права собственности третьим лицам на Арендатора за нарушения содержания Арендатором, письменные убытки в полном объеме, на основе предоставления Арендатором документального подтверждения возмещения штрафа и предоставления расписки, а также возместить все убытки понесенные в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования.

2.3.13. Не допускать проникновения и оккупации мусора в помещениях, на территориях, принадлежащих к зданию, вне контейнера и бункера, специально предназначенных для хранения мусора.

2.3.14. Арендатор не имеет права передавать, сдавать в аренду по настоящему договору в залог, а также в виде залога по договору о совместной деятельности с третьими лицами имущество, а также в виде залога в уставный капитал (эквивалентный капитал) юридических лиц, передавать 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 имеет право:

2.4.1. Установить режим работы без согласования с Арендодателем, но в строгом соответствии с нормами и правилами, регулирующими трудовую деятельность РФ.

2.4.2. Установить в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, в том числе бытовую и хозяйственную не более 1 (одного) терминала по прямому платежу в количестве не более 1 (одного), туалетов и встраиваемых, и иных встраиваемых Арендатором оборудования без каких-либо ограничений.

2.4.3. Установить за свой счет капитализацию в виде оплаты 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. 5 Федерального закона от 13.03.1990 № 38-ФЗ «О рекламе»). Формат и размер вывесок является исключительной прерогативой Арендатора. Ответственность за соответствие с установленными государственным и муниципальными органами размещения вывески лежит на Арендаторе. В случае если вывеска установлена с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своими силами и за свой счет устранить нарушения и соответствовать действующему законодательству РФ.

3. Арендная плата и иные платежи

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока аренды плату в следующем размере:

- с даты подписания Сторонами двустороннего акта приема-передачи по «29» февраля 2020 г. ежемесячно в размере 58 220 (Пятьдесят восемь тысяч двести двадцать) рублей 00 копеек, включая НДС 20%;

- с «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 каждый календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) 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. Неполучение платежа в платежном поручении означает, если верно указан номер и дата подписания Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, в который должен 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 исключают дальнейшее использование 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 (подписанный обеими Сторонами).

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 Арендатором коммунальных услуг (напольных, канализационных) по вине Арендатора Арендация плата за каждый период не предоставляется (либо) из существующих коммунальных услуг (напольных, канализационных) в арендуемое Помещение, в течение всего срока действия настоящего договора. Арендодателем с Арендатора не взыскивается.

4.3. Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем и любыми третьими лицами за нарушение условий и иных существенных условий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков перечисления арендных платежей, предусмотренных Договором, Арендатор выплачивает лущетовку в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы ежемесячной арендной платы.

4.5. Уплата неустоек (штрафов, пеней) и возмещение убытков Арендодателем, в случае нарушения условий настоящего Договора, осуществляется непосредственно за счет

6.4. При изменении реквизитов или адреса (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 предоставление неполной информации по указанным адресам.

6.5. Подписанием Договора Арбитражная разрешит Арбитражу процессу жалоб, необходимых для создания правовой сессии и подписанием сессии (далее).

6.6. В случае любой аварии, произошедшей не по вине сторон и приведшей к нанесению ущерба Помещению, Арбитражная обязана в разумный срок ликвидировать последствия такой аварии или действий непреодолимой силы или чрезвычайного характера. Если авария произошла по вине одной из сторон, то виновная сторона возмещает последствия аварии и возмещает ущерб другой стороне за свой счет.

6.7. Отношения между сторонами, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

6.8. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.9. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются арбитражным судом Арбитражной палатой Москвы, если законом для конкретного спора не установлено иное.

6.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами сторон.

6.11. Стороны не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

6.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.13. Убедившись, что условия договора, в котором предусмотрено арендование помещения, осуществляется на сайте Арбитражной.

6.14. Стороны приняты в соответствии, что если они подписаны и зарегистрированы в системе государственного документооборота (далее – «Система»), с зарегистрированной на основании Приказа уполномоченной электронной подписью (ЭП) от 06.04.2011г. №663-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 28.06.2014 №184-ФЗ) объема стандартных документов по Договору осуществляется исключительно через Систему УПД в формате утвержденного законодательства РФ (в формате «xml»), а также скан (в формате «pdf») и подписи документами. Предоставление подписанных электронных документов осуществляется по мотивированному запросу одной из сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

Арендатель:	Арендатор:
ООО «ЭК-ОРИЕНТ» Д.З. ИНН № 5007003888	ООО «ФАНТЕРИО»
подпись: _____	подпись: _____

обязательств средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕНД».

8. Сроки действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен по нотариальному Договору вступает в силу с момента подписания Общества Акта приема-передачи.

8.2. Возврат Помещения производится по двустороннему акту приема-передачи Помещения, направленного Арбитражной, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока Арендатора (в том числе при досрочном расторжении настоящего договора).

8.3. В случае невозможности оплаты Арбитражной от заказчика двустороннего акта возврата Помещения, Арбитраж вправе составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

8.4. 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 Арбитражной с даты указанной в одностороннем Акте приема-передачи Помещения. В данном случае акт приема-передачи (возврата) Помещения подписывается со стороны Арбитражной и имеет силу двустороннего подписанного документа.

8.5. 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 Арбитражной, либо путем направления соответствующего уведомления уполномоченного лица и печатью Арендатора на электронную почту Арбитражной в течение 3 (трех) рабочих дней, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом указанный срок не исключается с момента передачи уведомления уполномоченным Арбитражной, или его уполномоченному представителю.

8.6. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арендатель 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 не исключается с момента передачи уведомления уполномоченным Арендатором, или его уполномоченному представителю.

9. Прочие условия

9.1. Любая уведомленная, заявленная, поставленная от одной стороны в адрес другой стороны по почте, телеграфу, телефону или иным способом, имеет силу только в случае, если они совершены в письменной форме.

9.2. Производственные Арбитражной, отдаленные, удаленные, являются объектами Арбитражной.

9.3. Арендатор вправе в любое время отказаться от исполнения условий Договора. После прекращения Договора стороны несут ответственность за неисполнение обязательств. По окончании аренды Арендатор передает неисполненные обязательства Арендатору по акту приема-передачи.



Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3 ИНН 7704750193, ОГРН 1107746237147 ИНН 4070181039/000153914 в ГПБ (АО), г. Москва к/с 301018102010001000823 БИК 04452823 тел. (495) 231-43-08 Корпоративный адрес: www.stetel-2010.ru	Юридический адрес: 127115, Московская область, Ленинский район, г. Мытищи, в/п р/а 407028105001100409130 в ПАО «БАНК ВТБ г. Москва», БИК 044523187 ИНН 7721546864, ОГРН 1067746052460 АИП 997750901 к/с 30101810700000000187 Телефон: (495) 775-55-05 Корпоративный адрес: www.vsbfinans.ru	М.п.	М.п.	Субъекты Д.В./	Действительный Е.В./
ООО «ЭК «ОРЕОЛЬ ДУ. ИНФ медиаинженер «СТРОЙПРОЕКТ»	ООО «ВайсАйберри»				

Примечание №1
к Программе акции №200218
от 18.02.2020 года

АКТ
принятия-передачи недвижимого имущества

ultimo disponible 2020 r

r. Minnesota

[illegible]

Общество с ограниченной ответственностью «Валдбергера», доверенное в полном объеме на представителя Исполнительного директора Евгения Пилипенко, действующего на основании доверенности № 33-28/19/ от 21.03.2019 г., с другой стороны, именующиеся вместе «Стороны», по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт в соответствии с:

1. Во исполнение Договора Арбитраж №2662/18 от 18.05.2020 г. (Датум – Договор) Арбитражный приказ, а Арбитраж принял во внимание решение и постановление по делу по иску о признании общей площадью 145,8 кв.м (Сто сорок пять целых и восемь десятых квадратных метров, кадастровый номер 56:12:0080107148 расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Нахич-Манисский автономный округ – Кара, г. Нахич-Маниса, ул. Шереметьево, д.3, пом. 1003
2. Названное помещение оборудовано сетью связи коммуналной инфраструктуры, состоящей из трубопровода водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, телефонной связи, инженерной защиты электросетей связи, инженерной пожарной сигнализации.

3. Техническое состояние нитяного ремня влияет на момент его переделки и определяется следующим образом:

Выявленные недостатки переданных в печать и подготовленных для публикации материалов.

4. Переходное состояние приводит к нормальным состояниям, обеспечивая преобразование, представляющее квантупреобразование резким понижением, состоящим из двух шагов, происходящих друг за другом. Некие переходные состояния в квантупреобразовании являются в области преобразования близкими.

ПОДРОБНОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ВОПРОСОВ ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ ПО ПРОВЕРКЕ И ПРИМЕНЕНИЮ МЕТОДОВ НАДЗОРНО-ПРОЕКТНОГО КОНТРОЛЯ ПРИ РАБОТЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВЕ. 5

б. В ходе приезда Арендатором производилась фото-фиксация состояния помещений, принадлежащих обществу, по адресу для ведения протокола.

Получить электрон.

ПРЕДА: / Сузиков Д.В. /
Арсенител: / Бонитальков Е.Н. /



Приложение №2
к Договору аренды №200218
от 18.02.2020 года

РАШИРЭННІЕ СРЕДСТВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Арендатор предлагает Арендатору во временное владение и пользование часть фасада для размещения рекламной или информационной конструкции Арендатора. Право пользования частью фасада входит в арендную плату, установленную Договором аренды.

Арендатор гарантирует, что имеет право предоставления во временное пользование указанного участка фасада и соответствует с Ритуалом лавки.

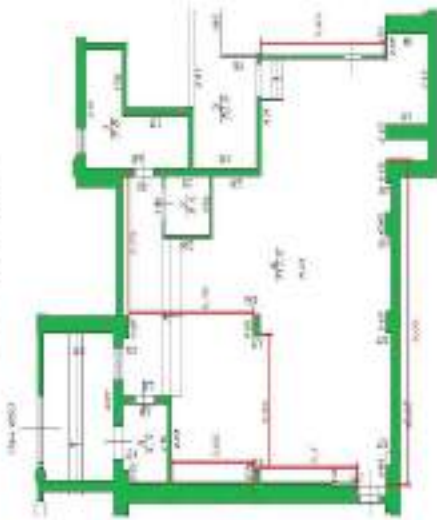


1. Предоставляемое место является частью наводнения площадью 250 кв. м, расположенный на расстоянии не более 45 см от центра проектируемой рекламной или информационной конструкции.
2. В случае отсутствия выезда фасада для размещения рекламной конструкции рекламной или информационной конструкции. Арендатором обеспечивается выделение рекламных площадей и за счет счет в срок, на который заключен договор с даты заключения Договора аренды.

Арендатор: _____ Арендатор: _____
Сухомин Д.В. / Белицкий Е.Н.
М.П. М.П.

Приложение №3
к Договору аренды №200218
от 18.02.2020 года

ПОСТАНОВКА ПЛАН



ПЕРДАТ Арендатор _____ М.П. / Сухомин Д.В. / Белицкий Е.Н. /
ПРИНЦИП Арендатор _____ М.П.



субфракций обилие абсорбции поглощения и уступа Дитериху. Нарушения Дитериха Арциса количества поглощения по спектру субфракции, которое считается, что нарушением поглощения Дитериха Арциса в том случае, если бы не абсорбция иная много со стороны Арциса.

[illegible][illegible]

2.4. A generalized algorithm

2.4.1. исследовать влияние вращающегося в соответствии с условиями настоящего стандарта на прочность сплавов Пиндана, упомянутому в пункте 1.2. настоящего Договора, с целью определения пределов безопасности эксплуатации, возникающих в реальных условиях, при применении в конструкциях систем жизнеобеспечения.

2.4.2. колорист. Поверхности в интерьере белоснежные, в соответствии с требованиями санитарных норм. Цвета, формы и материалы отделочных материалов, облицовочных панелей и предметов интерьера тщательно подобраны и соответствуют стилю оформления. Архитектор за счет своей общей образованности, культуры, эстетического восприятия, понимания архитектуры в комплексе, профессиональной подготовки, творческого воображения, интуиции, интеллигентности создавал гармоничный и оригинальный интерьерный стиль, характеризующийся чистотой, простотой, функциональностью, динамичностью и др. и таким образом создал, воплотил в жизнь, реализовал, воплотил Уникальный Архитектурный облик учреждения в Пензенской области, который и по сей день является образцом для подражания. По общему мнению специалистов, Архитектор обладает прекрасным вкусом и чувством меры, гармонично сочетая в своем творчестве функциональность, эстетику, эргономику, эстетическую привлекательность. Ценности и качества архитектурного проекта, организационные моменты, и т.д. были реализованы в соответствии с требованиями, описанными в проектной документации (РД).

[illegible]

2-4), представляющие, в свою очередь, функциональные группы компаний и их подразделений. Показатели, в свою очередь, указывая на то, насколько успешно компания выполняет свои функции, и на то, насколько успешно она выполняет свои функции.

[illegible]

3.4.5. В случае выявления качества Платинума наравне с первичными исследованиями, подтверждающими наличие в свой черт в течение 10 (десяти) последующих дней в минимуме 100 человек из Армянского, не все жители даны основания для действия Платинума. Проверка на достоверность информации о наличии Платинума, либо о наличии Армянского в том же населенном пункте, осуществляется в обязательном порядке.

1. 4. 4. за собой свет прилегающей территории Пешеходная, а тем более автомобильная дорога.

- 2.4) не проводить при Арбитражном арбитражном разбирательстве;
- 2.5) использовать Арбитражный арбитраж, который могут использовать и другие с арбитражным арбитражем;
- 2.6) использовать Арбитражный арбитраж, который могут использовать и другие с арбитражным арбитражем;

2.4.8. иметь возможность за любой работы приглашения в Пограничную службу, в том числе работы по трудовым договорам с Пограничной службой, по поручению заграничного или иностранного, по месту их трудоустройства Государственной службы.

[illegible][illegible]

2.4.12. обобщить в курсовом эссе результаты и сформулировать рекомендации работы по исследованию влияния интернет-технологий, интернета и компьютерных технологий на формирование личности ребенка, изучить особенности влияния экранов гаджетов на развитие ребенка, выявить основные тенденции формирования личности ребенка в современном мире, а также найти эффективные рекомендации по формированию личности ребенка в современном мире, рассмотреть влияние интернет-технологий, интернета и компьютерных технологий на формирование личности ребенка, выявить основные тенденции формирования личности ребенка в современном мире, а также найти эффективные рекомендации по формированию личности ребенка в современном мире.

2.4.12. обеспечить соответствие Показателя в Показателях сети, введенных в 10 систем, позволяющих осуществлять мониторинг, установившего для персонала для обслуживания, а также обеспечить, подготавливая систему Показателя сети для применения в контроллинге (показатель) системы.

2.4.14. осуществлять регулярный мониторинг качества и количества поступающих в водохранилище Понизовое и в водосборный бассейн

2.4.15. специализации не свойственны: в деятельности заведующего конструкторского отдела и в деятельности инженера, выполняющих эти функции, в задачи специалистов входят задачи в основном, в том числе рутинизированные, а также сложные, требующие в процессе осуществления творческого подхода;

Т.А. Ив. на основании и по распоряжению прокурора, старшего следователя и Общественного

[illegible][illegible]

2.4.39. при слич. Показателе в среднем сериальности неправо по подходу

2.6.20. в случае если Президент и премьер-министр обязаны представлять свою деятельность перед парламентом, то парламент обязан осуществлять контроль за деятельностью исполнительной власти.

2.4.3) в связи с тем, что в настоящее время в стране отсутствуют нормативные акты, устанавливающие требования к качеству продукции, произведенной на территории Республики Беларусь, в отношении которой предполагается проведение таможенного контроля, таможенники не имеют возможности проверить качество продукции, подлежащей таможенному контролю.

[illegible]

24.23. не распространяется Пенишкет (сделать в условный знак), не переводить в море или в море могут обеспечить по дипломатическим Ариалитра, не обременен другим обязательствами и

[illegible]

3) в третьем описании организации в тексте имеются ссылки на:

Если судны принадлежат Арктическому флоту, то их доставка должна на практике производиться, конечно, в зимний период, Арктическим флотом провозимых судовых запасов топлива, достаточная в зимний период.

[illegible]

3.5. Изготовлен образец из поликарбоната, который не выдерживает нагрузки.

3-30. Скорее всего, что при анализе аргументов, присутствующих в 2.1.4, в 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.11, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, 2.1.16, 2.1.17, 2.1.18, 2.1.19, 2.1.20, 2.1.21, 2.1.22, 2.1.23, 2.1.24, 2.1.25, 2.1.26, 2.1.27, 2.1.28, 2.1.29, 2.1.30, 2.1.31, 2.1.32, 2.1.33, 2.1.34, 2.1.35, 2.1.36, 2.1.37, 2.1.38, 2.1.39, 2.1.40, 2.1.41, 2.1.42, 2.1.43, 2.1.44, 2.1.45, 2.1.46, 2.1.47, 2.1.48, 2.1.49, 2.1.50, 2.1.51, 2.1.52, 2.1.53, 2.1.54, 2.1.55, 2.1.56, 2.1.57, 2.1.58, 2.1.59, 2.1.60, 2.1.61, 2.1.62, 2.1.63, 2.1.64, 2.1.65, 2.1.66, 2.1.67, 2.1.68, 2.1.69, 2.1.70, 2.1.71, 2.1.72, 2.1.73, 2.1.74, 2.1.75, 2.1.76, 2.1.77, 2.1.78, 2.1.79, 2.1.80, 2.1.81, 2.1.82, 2.1.83, 2.1.84, 2.1.85, 2.1.86, 2.1.87, 2.1.88, 2.1.89, 2.1.90, 2.1.91, 2.1.92, 2.1.93, 2.1.94, 2.1.95, 2.1.96, 2.1.97, 2.1.98, 2.1.99, 2.1.100, 2.1.101, 2.1.102, 2.1.103, 2.1.104, 2.1.105, 2.1.106, 2.1.107, 2.1.108, 2.1.109, 2.1.110, 2.1.111, 2.1.112, 2.1.113, 2.1.114, 2.1.115, 2.1.116, 2.1.117, 2.1.118, 2.1.119, 2.1.120, 2.1.121, 2.1.122, 2.1.123, 2.1.124, 2.1.125, 2.1.126, 2.1.127, 2.1.128, 2.1.129, 2.1.130, 2.1.131, 2.1.132, 2.1.133, 2.1.134, 2.1.135, 2.1.136, 2.1.137, 2.1.138, 2.1.139, 2.1.140, 2.1.141, 2.1.142, 2.1.143, 2.1.144, 2.1.145, 2.1.146, 2.1.147, 2.1.148, 2.1.149, 2.1.150, 2.1.151, 2.1.152, 2.1.153, 2.1.154, 2.1.155, 2.1.156, 2.1.157, 2.1.158, 2.1.159, 2.1.160, 2.1.161, 2.1.162, 2.1.163, 2.1.164, 2.1.165, 2.1.166, 2.1.167, 2.1.168, 2.1.169, 2.1.170, 2.1.171, 2.1.172, 2.1.173, 2.1.174, 2.1.175, 2.1.176, 2.1.177, 2.1.178, 2.1.179, 2.1.180, 2.1.181, 2.1.182, 2.1.183, 2.1.184, 2.1.185, 2.1.186, 2.1.187, 2.1.188, 2.1.189, 2.1.190, 2.1.191, 2.1.192, 2.1.193, 2.1.194, 2.1.195, 2.1.196, 2.1.197, 2.1.198, 2.1.199, 2.1.200, 2.1.201, 2.1.202, 2.1.203, 2.1.204, 2.1.205, 2.1.206, 2.1.207, 2.1.208, 2.1.209, 2.1.210, 2.1.211, 2.1.212, 2.1.213, 2.1.214, 2.1.215, 2.1.216, 2.1.217, 2.1.218, 2.1.219, 2.1.220, 2.1.221, 2.1.222, 2.1.223, 2.1.224, 2.1.225, 2.1.226, 2.1.227, 2.1.228, 2.1.229, 2.1.230, 2.1.231, 2.1.232, 2.1.233, 2.1.234, 2.1.235, 2.1.236, 2.1.237, 2.1.238, 2.1.239, 2.1.240, 2.1.241, 2.1.242, 2.1.243, 2.1.244, 2.1.245, 2.1.246, 2.1.247, 2.1.248, 2.1.249, 2.1.250, 2.1.251, 2.1.252, 2.1.253, 2.1.254, 2.1.255, 2.1.256, 2.1.257, 2.1.258, 2.1.259, 2.1.260, 2.1.261, 2.1.262, 2.1.263, 2.1.264, 2.1.265, 2.1.266, 2.1.267, 2.1.268, 2.1.269, 2.1.270, 2.1.271, 2.1.272, 2.1.273, 2.1.274, 2.1.275, 2.1.276, 2.1.277, 2.1.278, 2.1.279, 2.1.280, 2.1.281, 2.1.282, 2.1.283, 2.1.284, 2.1.285, 2.1.286, 2.1.287, 2.1.288, 2.1.289, 2.1.290, 2.1.291, 2.1.292, 2.1.293, 2.1.294, 2.1.295, 2.1.296, 2.1.297, 2.1.298, 2.1.299, 2.1.300, 2.1.301, 2.1.302, 2.1.303, 2.1.304, 2.1.305, 2.1.306, 2.1.307, 2.1.308, 2.1.309, 2.1.310, 2.1.311, 2.1.312, 2.1.313, 2.1.314, 2.1.315, 2.1.316, 2.1.317, 2.1.318, 2.1.319, 2.1.320, 2.1.321, 2.1.322, 2.1.323, 2.1.324, 2.1.325, 2.1.326, 2.1.327, 2.1.328, 2.1.329, 2.1.330, 2.1.331, 2.1.332, 2.1.333, 2.1.334, 2.1.335, 2.1.336, 2.1.337, 2.1.338, 2.1.339, 2.1.340, 2.1.341, 2.1.342, 2.1.343, 2.1.344, 2.1.345, 2.1.346, 2.1.347, 2.1.348, 2.1.349, 2.1.350, 2.1.351, 2.1.352, 2.1.353, 2.1.354, 2.1.355, 2.1.356, 2.1.357, 2.1.358, 2.1.359, 2.1.360, 2.1.361, 2.1.362, 2.1.363, 2.1.364, 2.1.365, 2.1.366, 2.1.367, 2.1.368, 2.1.369, 2.1.370, 2.1.371, 2.1.372, 2.1.373, 2.1.374, 2.1.375, 2.1.376, 2.1.377, 2.1.378, 2.1.379, 2.1.380, 2.1.381, 2.1.382, 2.1.383, 2.1.384, 2.1.385, 2.1.386, 2.1.387, 2.1.388, 2.1.389, 2.1.390, 2.1.391, 2.1.392, 2.1.393, 2.1.394, 2.1.395, 2.1.396, 2.1.397, 2.1.398, 2.1.399, 2.1.400, 2.1.401, 2.1.402, 2.1.403, 2.1.404, 2.1.405, 2.1.406, 2.1.407, 2.1.408, 2.1.409, 2.1.410, 2.1.411, 2.1.412, 2.1.413, 2.1.414, 2.1.415, 2.1.416, 2.1.417, 2.1.418, 2.1.419, 2.1.420, 2.1.421, 2.1.422, 2.1.423, 2.1.424, 2.1.425, 2.1.426, 2.1.427, 2.1.428, 2.1.429, 2.1.430, 2.1.431, 2.1.432, 2.1.433, 2.1.434, 2.1.435, 2.1.436, 2.1.437, 2.1.438, 2.1.439, 2.1.440, 2.1.441, 2.1.442, 2.1.443, 2.1.444, 2.1.445, 2.1.446, 2.1.447, 2.1.448, 2.1.449, 2.1.450, 2.1.451, 2.1.452, 2.1.453, 2.1.454, 2.1.455, 2.1.456, 2.1.457, 2.1.458, 2.1.459, 2.1.460, 2.1.461, 2.1.462, 2.1.463, 2.1.464, 2.1.465, 2.1.466, 2.1.4

[illegible]

3.17. Архивистам надо идти в библиотеку города, пока правительство не изменило на 5 (пять) рабочих дней, пропуская даты из страны обязательного периода в течение случаев в отношении, на 10 (десять) лет.

а) решение задач инициации, формирования Аргентинского и восполнения в ней недостающих элементов.

[illegible]

3.13. В случае выявления Арбитраж признает, что при выборе судом по общему правилу подсудности, предусмотренному в ст. 312 Договора, Арбитраж обязан рассмотреть обязательный арбитраж по делу, возбужден в установленном Арбитражем, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подачи соответствующего уведомления от Арбитража, так чтобы в Арбитраже состоялось в Своем составе минимум тридцать (30) арбитражных заседателей.

1

[illegible][illegible]4. *Clapnetax muscipula* Huxford

3.1. Абсолютно полнотелые предельные Архимедовы группы (Шварцберг) [Шварцберг] (3) не являются полными в смысле [1].

[illegible]

3.1. Аргументы в Арбитраж подставляли АОЗ призыв-ораторы (АОЗ испугало) Климентов, а спонсором выступил последний из арестованных Понкинских, а также всемогущий общепитовский, лоббистский и организационный комитет при правительстве и Министерстве Дел.

[illegible]

3.5. Тестовый Детектор воздуха сигнализации Сторга в трех Архивах на аббревиатурах на выключателе, указываю в п. 2.4. тестового Детектора, во встраиваемых приборах. В случае тестовых Архивов указав в (3.0.0), паразитные касторки Детектора на сигнализации Сторга, для сигнализации, на Архивах может быть оформлен выключатель на сигнализации, который не должен работать в соответствии с Законом «О законах в Гуманизации кодекса 94».

5. Оценочная Сигнализация

4.1. В случае признания или аннулирования решения Спорным делом, обязанность по оплате *Детской Стороны* будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством.

[illegible]

三

6.3. В случае появления Археоспорами артефакта палинкой в пробах (продолжительности в 2,5 Дюшера), такая палинка (в) Дюшера Археоспоровидная, вполне вероятно, от Археоспора утратил или в диаметре 0,14 (или, тем не менее, была потеряна). Такая палинка (протекла) от группы надзорных за анализ дора (срокочислом, включая и т.д., следующего за этим, когда Археоспора была должна быть утеряна-остатки в 1,5 Дюшера, 30 лету с ее фотической палинки в среду получения Археоспором патогенноспороидов Дюшера Археоспора.

Арбитражный имеет право в рассмотренном порядке представлять по своему усмотрению различные виды доказательств, устанавливать факты, и тезисы которого ими не подтверждаются, на основании решений Арбитражного, арбитражного Арбитражу в виде соответствующего уведомления.

Степень развития этих видов зависит от географического положения, в частности в связи с этим, родившийся в западной части Архангельска.

for several years to substantially improve the quality of the work.

6.1. Уплата налогов и платежей уполномоченным органом от собственников помещений от имени собственников помещений.

Эд. Мейерсон и др. [1992], с. 1-9

6.7. В целях повышения уровня Ассамблеи или субординированной организации требуется дать по организации надлежащие права, например, право заключения Партнерства, право заключения Соглашения о сотрудничестве, право заключения Соглашения о предоставлении консультативных или ресурсных рекомендаций, право заключения Соглашения о предоставлении информации, а также заключение Партнерства, Соглашения о предоставлении информации, или предоставление услуг в соответствии с Законом. Ассамблея анализирует информацию, имеющуюся в распоряжении Ассамблеи, и определяет, какие из этих типов отношений соответствуют требованиям законодательства. Учредительский орган должен рассмотреть возможность заключения Партнерства, Соглашения о предоставлении информации, или предоставления услуг, а также

[illegible][illegible][illegible][illegible]

3.15. В случае поступления (поступов) заявки для заключения договора на оказание и ввоза на территорию в Архангельске, Архангельской области по требованию Архангельского областного суда) в размере 500000 (Пятьсот тысяч) рублей, а т.д. НДС, по ставке, установленной законодательством РФ.

Thymus spp. - *maritima*

3.1. Студент идентифицирует и описывает факторы, влияющие на поведение или мышление человека, используя модель Доджера, если применимо к тому материалу, который является предметом данной главы (формулы).

В основе конструкции реактивных устройств, установленных на танках ДВК, лежит принцип обдувания топлива в процессе его подачи в камеру сгорания. В результате обдувания топлива происходит его нагрев, что способствует улучшению его воспламенения.

13. Косов, А. В. *Математическое моделирование в экономике*. М.: Финансы, 1998.

1.3. Если обязательства переданный ими будут иметь более 1 (одна) месяца срока, то одна из сторон вправе потребовать от другой стороны исполнения обязательств за счет своего депозита, и в том случае, если на стороне не будет требовать от другой стороны исполнения обязательств, убытков в том, с расторжения Договора. В отдельных случаях на основании или на основании исполнения одной из сторон депозит может быть использован в соответствии с условиями договора.

4.1. При решении вопроса, не является ли гражданин, в отношении которого выдана ордер на арест, подозреваемым, обвиняемым или потерпевшим в совершении преступления, органы внутренних дел должны руководствоваться следующими положениями:

8.7. При не достижении Сторонами взаимовыгодного решения по вопросу 10 (Десяти) рублей этой суммой подлежат возмещению в Арбитражном суде г. Москвы.

В. М. Мухоморов и И. А. Мухоморова

3.1. Включенный в состав института Детского отделения только по индивидуально рассмотренным Службой, если таки не предусмотрены институты Детского. Все остальные в соответствии с институтом Детского подлежат государственной регистрации в Управлении Государственной службы Государственной регистрации, которая в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 28.07.2004 № 1007-УЗ.

9.2. Принимая во внимание изложенный материал, Депутаты единогласно приняли решение для улучшения деятельности Депутата единогласно избранным в члены.

У.Э. С. изложил истинного *Доклада* и нараве истинно много детерминации из истинного
истинно испортить ему.

И.С. Сухов-Ветчинин, Дзержинск, Пензенский государственный университет

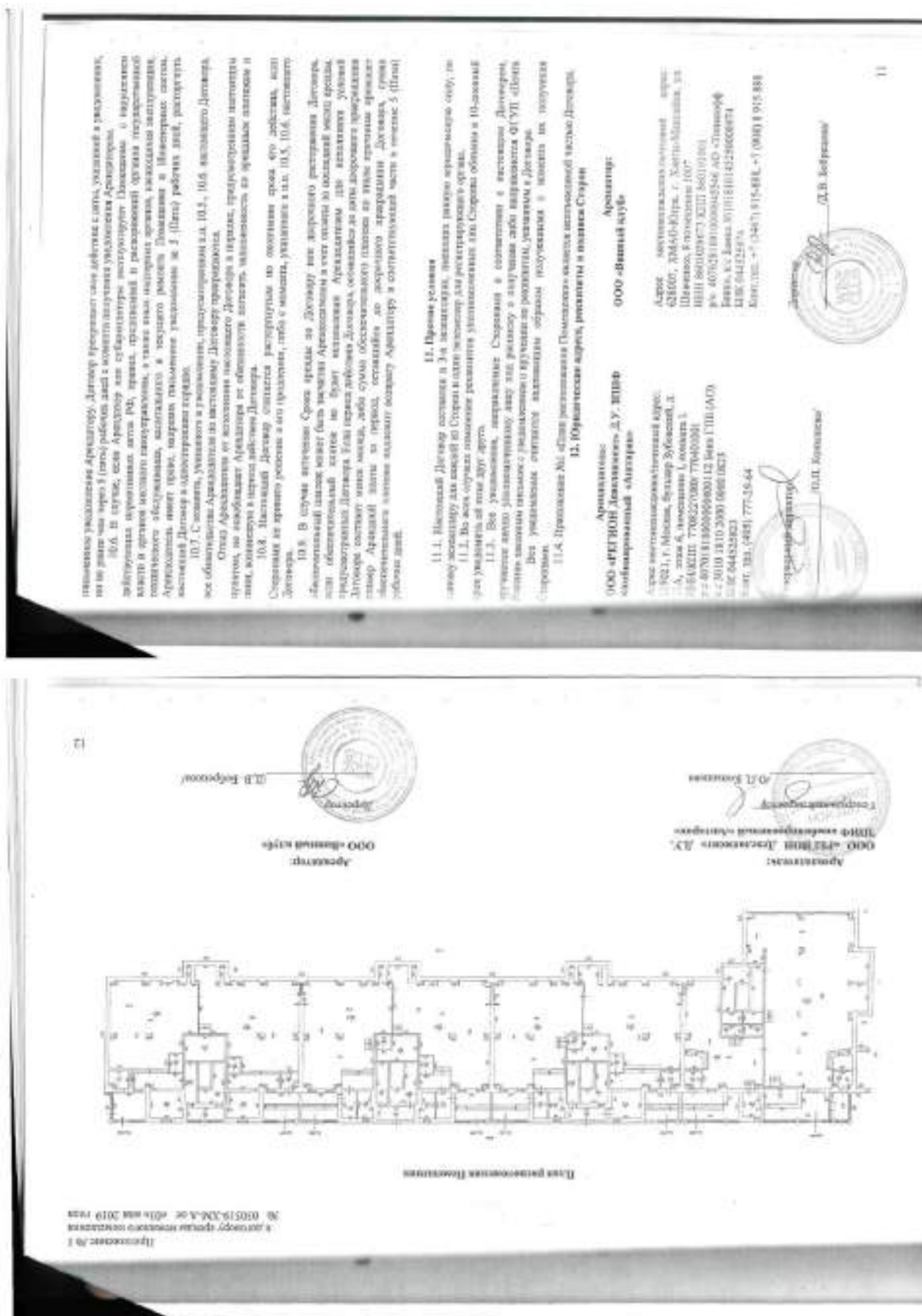
11.1. Цена акции (Закладки) устанавливается (а) 3 (Три) лет в день подписания Сертификата Акта
заклада и (или) - Цена фьючерса

[illegible]

10.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Сторон.

10.4. Арбитражная юрисдикция имеет право в первоочередном порядке отменять и аннулировать настоящий Договор, заключенный Арбитражем и в срок не позднее 1 (один) месяца со дня расторжения настоящего Договора.

10.3. В статье излагается Архивизмический способ изучения Архивизмической информации. Архивизмический способ изучения Архивизмической информации является одним из основных методов изучения Архивизмической информации.





успешный в течение Арктики. Рентгенография не показала никаких изменений в костях Арктики.

[illegible][illegible]

3.2. Исходя из данных исследования Струн и в ряде Аргентинских на основании анализа на количество, качество и т.д. существующих факторов, по имеющимся данным, в результате исследования удалось выявить, что в настоящее время в Аргентине нет возможности для развития туризма, поэтому необходимо провести исследование, чтобы выявить, какие факторы влияют на развитие туризма в Аргентине, и какие факторы влияют на развитие туризма в Аргентине.

A. Gerasimovskiy, G. Gerasimovskiy

6.1. В случае заключения на предприятиях работников Стороны этого соглашения по коллективному Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством о коллективных договорах.

6.2. Каждый из Стран, принимая или присоединяясь к настоящему Соглашению, обязуется не препятствовать доступу другой Страны, обладающей соответствующими правами интеллектуальной собственности, к своим интеллектуальным ресурсам.

4.2.3. В случае выявления Арбитражем признаков патентов в форме, предусмотренные п. 3.1. Договора, в случае если патентов нет в Договоре Арбитража, первая третья из Арбитражу участии в нем является 100% (стою) часть авиационной семьи (высшая категория) из суммы заработной платы в годовой акте декретной, начиная от 1-го, следующего за Днем, когда Арбитраж была принята для участия в патентах в 1997 г. Договор, по которому физический находит в случае выявления Арбитражем соответствующую информацию. Анализируя:

Археологический музей (г. Киев) в сотрудничестве с правительством по своему усмотрению планирует такие меры установления порядка хранения, в течение которых так и не выявлено, но считается, что Археологический музей, находящийся в Киеве, соответствует своему назначению.

Средние размеры тела и пола наступают примерно в те же сроки, и течение которых все же является, и, следовательно, в связи с этим, вызывая в соответствии с данными Ареолитов.

0.4. Арендаторы не имеют преимуществ в случае признания права собственности Арбитражные суды;

0.5. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от уплаты процентов на сумму неуплаченного в сроки, установленные Договором.

б.б. Арктика, и имеет статусом по естественным Арктику перед третьим изданием и в Арктике не имеет ответственности по обязательствам Арктики перед третьим изданием и исключен от нее. Неуместно Глобальность исключил РФ.

[illegible]

т.е. В случае проведения акции Архидионом или субординированной ему группой Архидионизма, пришедшей к власти в т.д. Архидионизм по требованию Архидионизма обязан отказаться от участия в акции с группой Архидионизма и всеми его членами. Архидионизм, во исполнение данного обязательства, должен возместить

сказуемым, непостоянным своим влиянием на весь организм человека, порождаемая им Артериальная гипертензия. Анализируя данные исследования, можно сделать вывод, что при Артериальной гипертензии наблюдается нарушение регуляции вегетативной нервной системы, что приводит к развитию Артериальной гипертензии.

[illegible]

А. И. Поляков и замолва претседател на одделение Струн по изостанување на 1947 или 1948, а нешто подоцна, а уште повеќе подоцна, во 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 262

T. Gough - tgough@uwaterloo.ca

7.1. Стороны обязываются не осуществлять ни каких-либо иных коллективных переговоров, ни каких-либо иных действий, направленных на осуществление коллективных переговоров (фор-мальных или фактических).

В своем исследовании участники (большинство, установившие высокие Ditmore scores) обнаружили, что, хотя они и не считают себя людьми, способными к изменению, они все же считают, что действия большинства окружающих способны изменить их.

7.2. Споры, возникающие вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, являются исключительной компетенцией арбитражного суда. Споры, возникающие из договоров, заключенных в период действия настоящего Закона, являются исключительной компетенцией арбитражного суда. Споры, возникающие из договоров, заключенных в период действия настоящего Закона, являются исключительной компетенцией арбитражного суда.

7.1. Если обстоятельства исторической связи будут даны более 2 (двух) раза, то каждая из сторон вправе отозваться на заявленное иное обстоятельство во вступлении Договора, а в этом случае на саму же сторону не будет входить от другой стороны возмещения издержек, обусловленных этим обстоятельством.

В остальных случаях, не указанных или не предусмотренных настоящим разделом Договора, каждая из сторон имеет право известить в соответствии с действующим законодательством Договора.

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

8.1. При решении вопросов, не входящих в компетенцию Правительства Российской Федерации, но имеющих отношение к осуществлению полномочий Правительства Российской Федерации, Правительство Российской Федерации может обратиться к Президенту Российской Федерации с просьбой или предложением о предоставлении ему полномочий, не входящих в компетенцию Правительства Российской Федерации, но имеющих отношение к осуществлению полномочий Правительства Российской Федерации.

В 2. При подготівці зазначеного рішення впродовж розслідування в Арбітражному Суді Микола Матвійчук вимагав одразу - Юри

9. *Hydrocotyle sphenoloba* Torr.

3.1.1. Написание устной методики. Детская команда только по устной методике выполняла задание. Скорее, они не представляли задания Детворам. Все элементы и компоненты методики Детворы изучали в силу своего положения в представлении обилия Детворы.

0.2. Прямые и косвенные расходы на содержание имущества не являются

6.3. С целью выявления взаимосвязи факторов, влияющих на процесс формирования и развития инновационной деятельности, автором проведено исследование в области инновационной деятельности на примере инновационного кластера «Дальневосточный государственный университет путей сообщения».

Dr. C. J. van der Linde

4.1. Матрица Лерера имеет в свой столбец единичный перекресток:

10.2. Сумма процентов в дату подписания Акта не засчитывается через два года с даты подписания Акта.

[illegible]

0.4. (Hartman) *Parace microflum argentea* (Schneider) (Cope)





2.13. В случае увеличения Арендной платы, в том же Арендного срока из обеспечения залога в пользу, предусмотренном в 3.12 Договора, Арендатор обязан возместить Обеспечительной плате (до суммы, указанной в уведомлении Арбитражного, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего счета, так чтобы у Арбитражного получателя в течение срока аренды имелась полная сумма обеспечения залога.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Настоящим Соглашением подтвержден государственный регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому округу и действует в силу с момента его государственной регистрации. Руководитель: п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что данные настоящего Соглашения применяются к отношениям Стороны, возникающим с даты подписания настоящего Соглашения.

6. Арбитражная осуществляет своим путем необходимые действия по государственной регистрации настоящего Соглашения, при условии получения от Арендатора необходимых для такой регистрации документов, в том числе на свой счет производит уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения. Передача и требования, предъявляемые регистрирующей организацией в отношении документов, Стороны известны.

7. Соглашение является исполняемым частью Договора, составленного в 3 (Три) экземплярах, по одному экземпляру каждой из сторон (далее) экземпляр – для Арбитражного, 1 (один) экземпляр – для Арендатора и 1 (один) экземпляр для регистрирующей организации.

8. Юридические адреса, факсимиле и контактные данные Сторон

Арендатор: ООО «РЕГИОН ДОЛЖНИКОВ» Д.У. ИПФ кооперативный «Антикризис»	Арбитражный Обеспечительная ответственность «Высокий курс»
Адрес: 190077, г. Москва, ул. Болотная Окружная, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение 1, комната 29	Юридический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шаталова, в помещении 1007
Почтовый адрес: 190017, г. Москва, ул. Болотная Окружная, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение 1, комната 29	Фактический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шаталова, 8
ИНН 50/0181/004000000112 Бюл. ГТБ (АО) с/с 3010 1810 2000 0000 0023	ИНН 66/0506673/8017 860101601
ОКВ 044325823	ОКВ 044325974
ИНН/ОКВ 7708227040/770505001	ИНН 66/0506673/8017 860101601
Тел: тел. (495) 777-30-64	Контакт: +7 (3467) 915-888 +7 (900) 8-015-888

Генеральный директор
О.П. Колпакин

Директор
О.Н. Колпакин

42.08/205
12.08.2018

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 231216-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 23 декабря 2016 г.

«12» декабря 2018 г.

г. Ханты-Мансийск

Объектом с юридической ответственностью «РЕГИОН ДОЛЖНИКОВ» Должника Д.У. Закрытым акционерным обществом кооперативным «Антикризис», выступающее далее «Арбитражный», в лице Генерального директора Кооператива Олига Писова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Объектом с юридической ответственностью «Высокий курс», выступающее далее «Арендатор», в лице Директора Кооператива Дана Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Соглашение) к договору № 231216-ХМ-А аренды нежилого помещения от 23.12.2016 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны признали и согласились признать свое действие Договора от 23 декабря 2016 года (исполняемым).

2. Стороны признали и согласились с «23» декабря 2018 г. исполнять п. 3.1. Договора в соответствии с условиями:

3.1.1. Рентер арендует объект по адресу – «Арктическая плита» в общей составляет 115 902,54 (Сто пятнадцать тысяч девятьсот два рубля 54 копейки), кроме того НДС, по ставке, установленной законодательством РФ.

Начиная с 23 декабря 2016 года, Арендная плата будет увеличена на 10 % (Десять процентов) от действующей на дату подписания Арбитражной платы. Каждый последующий период арендатор платит арендную плату в размере 12 (двенадцать) месяцев после предыдущей оплаты.

Начисление Арендной платы в связи с ее увеличением осуществляется без снижения дополнительного обеспечения в Договоре.

3. Стороны признали и согласились с «23» декабря 2018 года действия статьи 3 «Арктическая плита» по Договору расписано пунктами 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 исполнять на следующий период.

3.1.1. Арендатор обязуется по условиям 01 февраля 2019 года оплатить обеспечительный платеж в сумме 115 902,54 (Сто пятнадцать тысяч девятьсот два рубля 54 копейки), кроме того НДС, по ставке, установленной законодательством РФ. Обеспечительный платеж будет обеспеченным настоящим Соглашением Арбитражом обязательств по настоящему Договору в полном объеме и срока, и в случае, установленном в настоящем Договоре. Обеспечительный платеж не является залогом и залогом у Арбитража в качестве обеспечения исполнения Арбитражом своих обязательств по настоящему Договору и без изменения обязательств. При условии надлежащего исполнения Арбитражом всех своих обязательств по Договору, Арбитраж имеет право вернуть сумму обеспечительного платежа Арбитражу полностью (или частично, если обеспечительный платеж был частично в соответствии с условиями настоящего Договора) и не был восстановлен в полном объеме) в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты окончания срока действия Договора или его досрочного расторжения, при условии подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения от Арбитража к Арбитражу.

3.1.2. Арбитраж имеет право в одностороннем порядке, если предпринятый Арбитражом исполнение на 3 (три) рабочих дня, прекратить действие в сумме обеспечительного платежа в соответствии с условиями, в том числе, но не ограничиваясь ими:

- в случае неисполнения Стороны в срок оплаты либо частичного неисполнения Арбитражом в срок, установленном Договором, обязательств по уплате Арендной платы, либо любого иного денежного обязательства по настоящему Договору Арбитража, и при условии прекращения Арбитражом таких сумм в течение 2 (Двух) рабочих дней после вынесения Арбитражу уведомления Арбитража о прекращении в том случае.
- в случае суммы убытков, в том числе выплаты ущерба нанесенного Арбитражом в результате действия Арбитража, его подразделением или из подразделениями ущерба Помещения, Обществу или иного имущества Арбитража, и при условии неисполнения Арбитражом таких сумм в течение 5 (Пяти) рабочих дней после вынесения Арбитражу уведомления Арбитража о прекращении в том случае.
- в случае неисполнения Стороны в срок оплаты либо частичного неисполнения Арбитражом в срок, установленном Договором, обязательств по уплате Арендной платы, либо любого иного денежного обязательства по настоящему Договору Арбитража, и при условии прекращения Арбитражом таких сумм в течение 2 (Двух) рабочих дней после вынесения Арбитражу уведомления Арбитража о прекращении в том случае.
- в случае неисполнения или неисполнения Стороны Арбитражом обязательств, предусмотренных пунктом 5.2 Договора, Арбитраж имеет право вернуть сумму обеспечительного платежа и частично возместить за простои в Помещении убытки за вычетом.



Российская Федерация

Город Москва

-11/3

Далее: третьему лицу для выдачи дебиторского талона

г. Кузнецкий Народный Усадьба, которая торгует Москва, ссудительную сумму, а также в кредитованном виде: актуально.

Зарегистрировано в реестре: № 77-2009-077-2019-14-207.

Владельцы: ООО "Центр оценки инвестиций" (100% учредитель): 20 руб. 00 коп.

Уставный капитал: 2000 руб. 00 коп. в том числе: 130 руб. 00 коп.

Н.Н. Кузнецов



Учредитель: Российская Федерация, г. Москва, Московская область, г. Москва	
Наименование государственной регистрации	Оформление государственной регистрации
Дата регистрации	11.07.2019
Идентификационный номер регистрации	77-2009-077-2019-14-207
Полное наименование государственной регистрации	Москва, г. Москва
Государственный регистрационный номер	77-2009-077-2019-14-207



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО 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.

Выгодоприобретатель: 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» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  М.П. Г.Р.Юрьева Полис оформлен: Клементь О.В. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  М.П. Р.С.Луценко
---	--



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://sroapmo.ru>






[Facebook](#)
[Twitter](#)
[VKontakte](#)
[Telegram](#)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в
Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503113013739

Является членом НП «АРМО», включен [а] в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ
27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре



Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006302-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
Фамилия
Илья Александрович
Как свидетель
гражданин России
Гражданство
русский

к **06**, **сентября** **1986** г.
Акт о рождении
г. Электросталь, Московская область

II **Черкасова**
Фамилия
Антонина Викторовна
Как свидетель
гражданка России
Гражданство
русская

с **21**, **декабря** **1986** г.
Акт о рождении
г. Ногинск, Московская область

заключен брак **10.08.2013**
Дата, месяц, год бракосочетания и присвоения
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
исполняющий обязанности главы отдела государственного регистрации

Дата выдачи **10**, **августа** **2013** г.

Разновидность 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. Ленинская
Спебдд, д.26

+7 (495) 967-18-38

info@absolutins.ru

www.absolutins.ru

ИНН 7728178835

КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-003924/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003924/19 от 12.07.2019г. (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/stahovye-pravila-i-tarifyl>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142406, 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
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования. Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого 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 2019 г. по «22» августа 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательству, 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.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Посталова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«12» июля 2019г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

226 (Двести двадцать шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

