

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/22-75

от 16 декабря 2022 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»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» Определение справедливой стоимости объекта оценки 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Цели и задачи оценки:	
Дата проведения оценки:	16 декабря 2022 г.
Дата составления отчета:	16 декабря 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Дата составления и порядковый номер отчета, основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.3. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.4. Сведения о заказчике оценки	9
1.5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	10
1.8. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	10
1.9. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица	12
1.10. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	13
1.11. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	14
Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	14
Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)	14
1.12. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	14
1.13. Методология определения справедливой стоимости	15
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	19
2.1. Общие положения	19
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	19
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	22
2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации	32
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	32
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	32
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	33
3.1. Общие положения	33
3.2. Анализ рынка	33
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	33
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)	44
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	47
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках	49
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	50
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости	61
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	65
5.1. Общие положения	65
5.2. Общие понятия оценки	65
5.3. Общее описание методов оценки улучшений	66
5.4. Согласование результатов оценки	72
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	73
6.1. Выбор подходов и методов оценки	73
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	74
6.2.1. Общие положения	74
6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	75
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	86
6.3.1. Общие положения	86
6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов	88
6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом	100
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	108
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	131

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

«16» декабря 2022 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 75 от «16» декабря 2022 г. к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 16 декабря 2022 г.

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

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

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

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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:

58 541 160

(Пятьдесят восемь миллионов пятьсот сорок одна тысяча сто шестьдесят) 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	5 931 200
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 843 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 165 600
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 981 600
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	9 045 080
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 359 760
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 214 920

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:

48 784 301

(Сорок восемь миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи триста один) рубль,

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	4 942 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 369 167
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	5 971 333
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 484 667
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 537 567
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 633 133
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 845 767

Примечание: 1. В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

2. Стоимость объекта 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. Дата составления и порядковый номер отчета, основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки**

Дата составления отчета	16 декабря 2022 г.
Порядковый номер отчета	УКО-С/22-75
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Техническое задание № 75 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 75 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Объектами оценки являются нежилые помещения.

Перечень и характеристики нежилых помещений, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.**Перечень и характеристики нежилых помещений, которые являются объектами оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие отделки	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	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	среднее состояние	4 787 500
2	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	среднее состояние	7 295 000
3	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	среднее состояние	5 345 333
4	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	среднее состояние	7 274 000
5	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	среднее состояние	7 316 867
6	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	среднее состояние	8 392 633
7	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	среднее состояние	6 554 167

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.**Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки**

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101071:121	есть	Договор аренды № 190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (зalog, ипотека и т.д.)
2	86:12:0101071:85	есть	Договор аренды № 200218 от 18.02.2020 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	86:12:0101071:56	есть	Договор аренды № 210301/04-ХМ от 01.03.2021 г., ДС № 1 от 20.05.2021 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	86:12:0101071:132	есть	Договор аренды № 220201/05-ХМ от 01.02.2022 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
5	86:12:0101071:51	есть	Договор аренды № 030519-ХМ-А от 03.05.2019, ДС№1 от 29.08.2019, ДС№2 от 30.09.2020 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	86:12:0101071:148	есть	Договор аренды № 231216-ХМ-А от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018, ДС№2 от 28.08.2019, ДС№3 от 06.02.2020, ДС№4 от 29.04.2020.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	86:12:0101071:75	есть	Договор аренды № 190905/08-ХМ от 06.09.2019, ДС №1 от 15.10.2019, ДС№2 от 29.04.2020	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды, кроме доверительного управления

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 16.12.2022 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки: 16.12.2022 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся;
- стоимость объектов оценки определяется при условии отсутствия внутри квартиры встроенной мебели (всю встроенную мебель и технику забирает продавец).

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- 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 об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, 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 оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость объектов.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объектов оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.3. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике

Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3322-20 от 27.03.2020 г. (регистрационный № 2121 от 27.03.2020 г.).

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» №018719-1 от 22 марта 2021 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №017803-3 от 20 декабря 2019 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №017917-2 от 14

	февраля 2020 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года.
Номер контактного телефона оценщика	+7 (926) 383-06-56
Почтовый адрес оценщика	142438, Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, ул. 3-я Полевая, д. 29.
Адрес электронной почты оценщика	antonina2821@mail.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-008727/22, выдан 20.07.2022 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2022 г. по 22.08.2023 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва. ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.4. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года
Место нахождения	117246, Россия, г.Москва, муниципальный округ Черемушки вн.тер.г., Научный пр-д, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

1.5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул.Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (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 объекте

(объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (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 объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.8. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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 оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом

Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

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

Ввиду того, что по состоянию на дату оценки указанные методические рекомендации отсутствуют (не разработаны и не утверждены), то их использование в рамках настоящего отчета об оценке не представляется возможным (указанные методические рекомендации не использовались).

1.9. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица

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

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

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объект (объекты) оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки – доверительное управление. Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды, кроме доверительного управления.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, приведен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

№ 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

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
4	Договоры аренды помещений и дополнительные соглашения к ним	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
5	Информационное письмо	Представлены в Приложении 3 отчета	копия

Источник: 1. Данные Заказчика

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

Собственник объекта (объектов) оценки

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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 (объектов) оценки.

1.10. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- 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. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

1.11. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата**Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затрат- ный 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 обремене- ния в виде договора аренды, руб. с учётом НДС	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС**, руб.
86:12:0101071:121	не исполь- зовался	6 313 500	4 611 600	5 888 000	43 200	5 931 200	4 942 667
86:12:0101071:85	не исполь- зовался	9 477 000	6 939 600	8 843 000	0	8 843 000	7 369 167
86:12:0101071:56	не исполь- зовался	8 573 200	6 264 000	7 996 000	-830 400	7 165 600	5 971 333
86:12:0101071:132	не исполь- зовался	9 616 300	7 063 200	8 978 000	3 600	8 981 600	7 484 667
86:12:0101071:51	не исполь- зовался	8 626 200	6 312 000	8 048 000	997 080	9 045 080	7 537 567
86:12:0101071:148	не исполь- зовался	10 313 700	7 545 600	9 622 000	737 760	10 359 760	8 633 133
86:12:0101071:75	не исполь- зовался	8 804 000	6 462 000	8 219 000	-4 080	8 214 920	6 845 767
Итого						58 541 160	48 784 301

* - 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 полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.12. 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 оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для целей оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, достоверную, надежную, существенную и достаточную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;

- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

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, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

1.13. 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.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или

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

раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

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 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.

Три 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 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 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

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

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

Общее описание объекта оценки.

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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 (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:12:0101071:121	4 787 500
86:12:0101071:85	7 295 000
86:12:0101071:56	5 345 333
86:12:0101071:132	7 274 000
86:12:0101071:51	7 316 867
86:12:0101071:148	8 392 633
86:12:0101071:75	6 554 167

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объект оценки имеет ограничения прав и обременения в виде доверительного управления, что подтверждается соответствующими записями в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на оцениваемый земельный участок.

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.

Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога и ипотеки.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта 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 свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности владельцев инвестиционных паёв ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога и ипотеки не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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. 5.

Таблица 5.

Сведения о заключенных договорах аренды для оцениваемых помещений

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендная 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	30.04.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200218 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	бессрочно	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 г. и ДС №1 от 15.10.2019	ООО «Бионика»	1004	129,7	10 000,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.11.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	220201/05-ХМ от 01.02.2022 г	ИП Косинцева И.Б.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.12.2022*	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	030519-ХМ-А от 03.05.2019 и ДС №1 от	ООО "Винный клуб"	1006	130,7	111 095,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и	03.05.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
	29.08.2019, ДС№2 от 30.09.2020 г					оплату коммунальных услуг не включены		в одностороннем порядке расторгнуть
6	231216-ХМ-А от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018, ДС№2 от 28.08.2019, ДС№3 от 06.02.2020, ДС№4 от 29.04.2020	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, ДС№2 от 29.04.2020	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	30.04.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

**Примечание: согласно п.10.8. Договора, если ни одна из Сторон Договора за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия не заявит о намерении расторгнуть Договор, то он считается заключенным на последующие 11 (одиннадцать) месяцев из тех же условий без заключения дополнительного соглашения.*

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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. 3.

Каждый 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 объекта (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:

- состояние объектов капитального строительства;
- 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 свойств земельного участка и иных 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.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
86:12:0101071:148	нежилое помещение
86:12:0101071:75	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 3.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании:

- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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 (центр города, самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны – 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 адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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. 3.

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

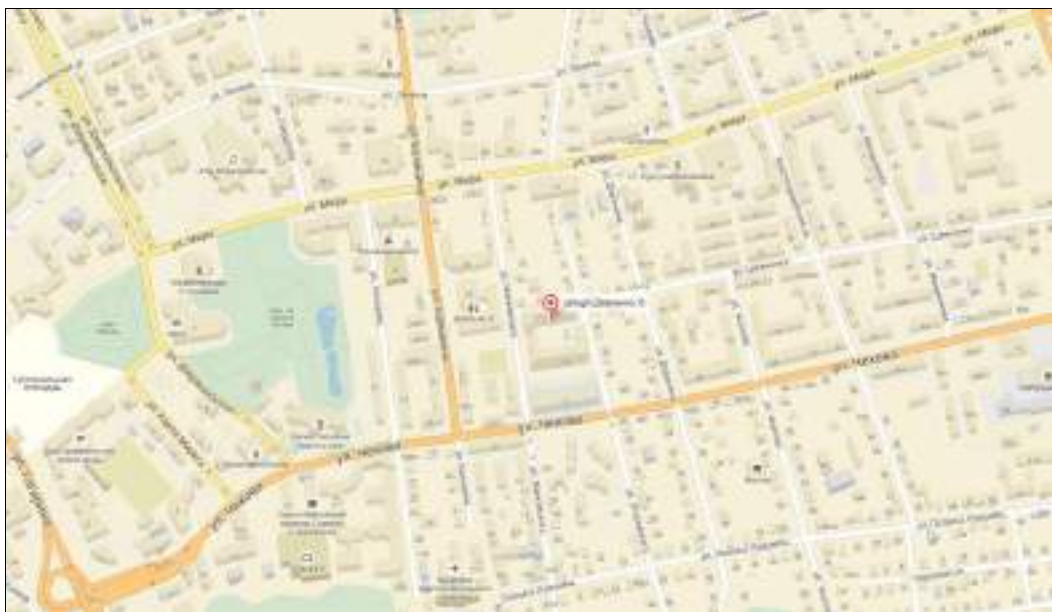


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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	105,995	54 555	ТЗ №1

Источник: 1. Анализ Оценкаikom документов, представленных в табл. 3.

2. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 год

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

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

5. <https://www.trud.com/khanty-mansijsk/salary/2976.html>

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

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых объектов недвижимости

использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 9);
- 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 9.

Таблица 5. Используемая в данном издании классификация объектов офисно-торгового назначения

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласовые офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласовые бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, паркинг/сервис и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

Таблица 5. Продолжение.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласовые офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специально возведенные бизнес-центры новых построек, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатацию здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современная качественная сан и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Технологические услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания; современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, паркинг/сервис и другие сервисные службы.

Таблица 5. Продолжение.

№ п/п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят построенные последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В» как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но в отличие от класса «А», не имеет изюбов в архитектуре. Другими положительными моментами являются грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации зданий, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «короче», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, и предусмотрена возможность использования систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптимальную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кофетерия/столовая для сотрудников, услуги центральной уборки в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

Таблица 5. Продолжение.

№ п/п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные на государственные учреждения, детские сады, школы и т.п. Для таких зданий характерна обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электрооборудования и развитии инфраструктуры.

Таблица 5. Продолжение.

№ п/п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	Торговые центры Торговый центр - это совокупность предпринимательской торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании или комплексе зданий, находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово - развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бары/клубы, детские комнаты, кинотеатры. Районный торговый центр Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, косметика и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра представляет в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).
4	Районный/микрорайонный торговый центр	

Таблица 3. Ожидание.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
5	Стрит-ритейл	Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.
6	Торговые площади	Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торговых-развлекательных центрах, районных/райформационных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.
Объекты свободного назначения		
7	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, специально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в любых целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
8	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
8.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
8.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
8.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
8.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
8.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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 Оценка документов, представленных в табл. 3.

Внешний вид дома, в котором находятся оцениваемые объекты, а также вид оцениваемых помещений, представлен на фото 1 - 18.



Фото 1. Внешний вид помещений



Фото 2. Внешний вид помещений



Фото 3. Внешний вид помещений

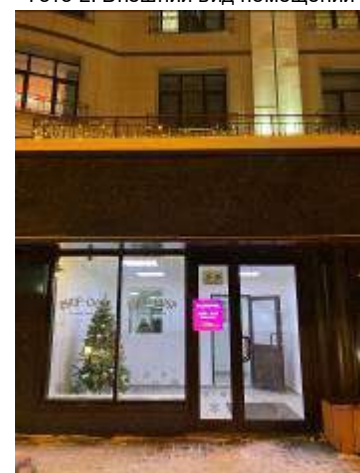


Фото 4. Внешний вид помещений



Фото 5. Внешний вид помещений



Фото 6. Внешний вид помещений



Фото 7. Помещение 1002



Фото 8. Помещение 1002



Фото 9. Помещение 1003



Фото 10. Помещение 1003



Фото 11. Помещение 1004



Фото 12. Помещение 1004



Фото 13. Помещение 1006



Фото 14. Помещение 1006

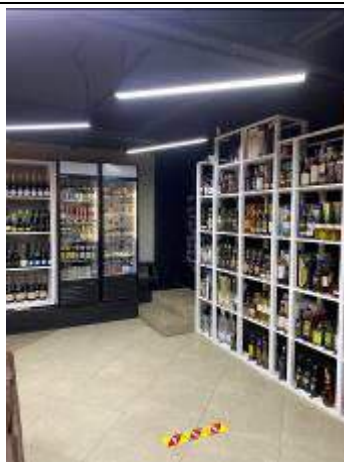


Фото 15. Помещение 1007



Фото 16. Помещение 1007



Фото 17. Помещение 1008



Фото 18. Помещение 1008

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 11.

Таблица 11.

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. 5	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5
86:12:0101071:85	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5
86:12:0101071:56	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5
86:12:0101071:132	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5
86:12:0101071:51	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5
86:12:0101071:148	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5
86:12:0101071:75	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5	указаны в табл. 5

* 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. 3.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 12.

Таблица 12.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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. 13).

Таблица 13.

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. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к 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 положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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 оцениваемого объекта 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 оцениваемого объекта 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

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

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения оцениваемого объекта на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2021г²

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижения 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

² https://www.gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Промышленное производство.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно). Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%). В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии. Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Источнику: 1. <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

2. <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>

Вывод:

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4%. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-октябрь 2022г³

1. В октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 квартале). В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.
2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале. Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале). Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил машиностроительный комплекс, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.
3. Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В помесечном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.
4. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее). В помесечном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.
5. В октябре снизились темпы сокращения грузооборота транспорта (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Помесечная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м SA после снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.
6. Данные по инвестициям в основной капитал в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности. Основной рост инвестиций за счёт вложений в нежилые здания и сооружения (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также в жилые здания и помещения (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале. Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств федерального бюджета составил +45,2% г/г, за счёт бюджетов регионов +11,3% г/г. В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли добывающие отрасли (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в области транспортировки и хранения (+24,7% г/г после +8,8% г/г), финансов и страхования (+18,0% г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области научных исследований и разработок (+38,2% г/г после +33,6% г/г).
7. В потребительском сегменте улучшение динамики отмечается в сфере общественного питания +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.
8. Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года. В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении ускорилось до -2,5 м/м после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г после роста на +3,8% г/г в сентябре.
9. Ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

³ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIIкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность															
ВВП	-2,1	-4,4	-4,0 ¹	-4,6 ¹	-3,5 ¹	-3,9 ¹	-4,1	-6,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,9 ¹	5,9 ¹	4,7
Сельское хозяйство	5,0	4,2	6,2	6,7	9,1	6,8	2,8	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	6,8	-0,4
Строительство	5,8	5,6	6,7 ¹	5,8	7,4	6,6	3,9	0,1	3,8	7,9	4,5	5,9	5,9	1,8	6,0
Розничная торговля	-5,9	-6,7	-8,1	-9,8	-8,8	-8,7	-9,8	-9,8	-10,1	-8,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-15,5	-22,0	-22,6	-22,2	-29,3	-25,3	-16,2	-18,2	-16,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,8	6,7	1,3	1,1	3,8	1,6	0,8	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	2,9	7,8	1,9	3,2	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	19,8	12,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-6,6	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,9	-5,8	-1,8	-5,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	9,1	-2,6	-1,2	-3,1	-6,1	-6,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,6	-0,7	0,0	-1,6	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обработка производств	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,5	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	14,1	12,8	14,4	13,7	14,3	16,1	16,9	16,9	17,1	17,8	11,6	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5 ²		-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,8	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ²		12,2	12,1	12,9	11,4	10,8	12,3	10,9	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-2,4		-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-3,4		-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	75,1	74,0	75,3	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (5A)	75,9	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIIкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,0	0,3	0,4	0,8	1,0	0,8	1,3	1,1	1,0
млн чел.	71,9	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (5A)	72,0	71,9	71,3	71,8	72,1	71,8	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,5	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,0	-25,1	-24,1	-27,8	-23,8	-16,0
млн чел.	3,8	3,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (5A)	3,9	3,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (5A)	99,1	99,2	99,1	99,0	99,2	99,1	99,1	99,1	99,1	99,1	99,0	98,9	99,1	99,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,8	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
5A	4,8	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² Данные за январь-сентябрь 2022 г.

3. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-сентябрь 2022 года⁴ (итоги за январь-октябрь и январь-ноябрь на дату составления отчета отсутствуют).

За январь-сентябрь 2022 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-август 2022 года составляет 26 562,4 млн. руб. или 128,8% к соответствующему периоду 2021 года (20 624,7 млн. руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 38,1%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-сентябрь 2022 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2220,7 тонны;
- кондитерские изделия – 109,6 тонны;

⁴ <https://admhmansy.ru/feedback/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-сентябрь%202022%20года.docx/>

- производство полуфабрикатов мясных – 163,4 тонны;
- производство питьевой воды – 1587 тыс. полулитров.

2. Сельское хозяйство

За январь-сентябрь 2022 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 13 438,2 тыс. рублей или 83,8% к соответствующему периоду 2021 года (соответствующий период 2021 года – 16 042,4 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-сентябрь 2022 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 109,1 тонны молока, что в действующих ценах составляет 8 946,2 тыс. руб.;
- 23,09 тонны мяса в живом весе, что в действующих ценах составляет 4 306 тыс. рублей.

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-сентябрь 2022 года составляет 1,01 тонны

3. Ввод жилья

За январь-сентябрь 2022 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 75 339,9 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 79 868,6 кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 61 044,7 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 60 115,5 кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 14 295,5 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 19 753,1 кв. м.).

4. Малое предпринимательство

На 01.10.2022 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 743 единицы, в том числе:

- 1 263 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 480 – индивидуальных предпринимателей.

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.10.2022 функционирует 428 объектов розничной торговли: 13 торговых домов, 371 магазин, 44 объекта мелкорозничной торговой сети.

По состоянию на 01.10.2022 услуги общественного питания в городе предоставляют 183 предприятия на 8 799 посадочных мест, в том числе 152 предприятия общедоступной сети на 5 389 посадочных мест.

По состоянию на 01.10.2022 на территории города функционирует 307 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.10.2022 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 35 предприятий различных форм собственности (соответствующий период 2021 года – 31), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 32 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»), ООО «Ханты-Мансийские городские электрические сети», 4 товарищества собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2022 составляет 2 711,4 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-сентябрь 2022 года составляет 97,6 % при 97,8 % за январь-сентябрь 2021 года.

В рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» выделены из бюджета автономного округа иные межбюджетные трансферты на финансирование наказов избирателей депутатам Думы ХМАО-Югры на оказание финансовой помощи, на благоустройство дворовой территории по адресу г. Ханты-Мансийск ул. Пионерская, 81 в сумме 8 735 600 рублей.

7. Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-сентябрь 2022 года исполнен по доходам в размере 7 732,2 млн. рублей или 103,3% к соответствующему периоду 2021 года (7 484,7 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-сентябрь 2022 года составляет 7 820 777,3 тыс. рублей или 60,9% от годового плана, в том числе:

- 3 655 298,0 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 67,8% от годового плана;
- 4 068 830,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 55,9% от годового плана;
- 96 648,9 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 57,7% от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.10.2022 составляет 174 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,25% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,28 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.10.2022 составляет 68 894 человека.

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.08.2022 составляет 106 713 человек или 102,6% к соответствующему периоду 2021 года (104 054 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 106 354 человека или 102,7% к соответствующему периоду 2021 года (103 586 человек).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2022:

- денежные доходы на душу населения составляют 59 797,9 руб. или 105,4% к соответствующему периоду 2021 года (56 755,6 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 26 579,01 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 27 514 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2022 год – 16 067 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.09.2022 составляет 99 281,5 руб. или 106,2% к соответствующему периоду 2021 года – 93 485,5 руб.

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁵

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

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

Основные внешнеполитические события и положение России в мире.

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и

⁵ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202022%20ноябрь.pdf>

независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов.

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

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

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

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства.

Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики.

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости. Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%;
- квартир вторичного рынка – на 54%;
- индивидуальных домов – на 33%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые

ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы.

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения

и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРейт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.11.2022 года..

5. Анализ тенденций рынка

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России⁶

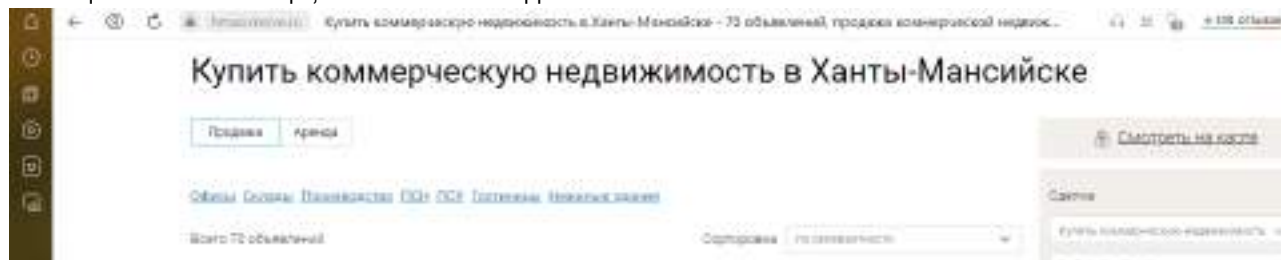
Согласно исследованию, общий объем вложений в коммерческую недвижимость России оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее. При этом доля иностранного капитала в объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема, а к концу года этот показатель может приблизиться к нулю.

I квартал 2022 года для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России был неоднородным – если в первой половине периода инвестиционная активность была высокой, в том числе за счет закрытия сделок, которые начались еще в прошлом году, то во второй половине активность профильных инвесторов резко снизилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении России и юридических лиц, расположенных здесь. Уход международных компаний и брендов с российского рынка уже повлиял и будет влиять до момента изменения ситуации, в том числе, и на рынок коммерческой недвижимости. Доля международного капитала в общем объеме инвестиций 2022 года ожидается на уровне, близком к нулю. Инвесторы в ситуации неопределенности могут отложить или вовсе отказаться от сделок, которые были запланированы до февраля 2022 года.

Правительство с целью сдерживания роста инфляции на фоне усиления санкций и ослабления рубля приняло решение о повышении в феврале 2022 года ключевой ставки до 20%, а фиксируемая в феврале инфляция составила 9,15%. В начале апреля было принято решение о снижении ключевой ставки до 17%. Таким образом, для профильных игроков рынка существенно выросла стоимость заемного финансирования, что дополнительно будет влиять на снижение объемов инвестиций в 2022 году.

Рынок коммерческой недвижимости в г.Ханты-мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу коммерческих объектов, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

Так на одном из интернет сайтов по продаже недвижимости в Ханты-Мансийске по состоянию на дату оценки на рынке доступно 70 объявлений о продаже коммерческой недвижимости. При этом в данное количество объявлений входят как помещения свободного назначения, офисы, производственные помещения и гостиницы, так и нежилые здания:



Источник: https://hmap.move.ru/hm/kommercheskaya_nedvizhimost/

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

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

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 недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

⁶ https://new-retail.ru/business/investitsii_v_nedvizhimost_v_rf_aktivnost_na_rynke_ostaetsya_vysokoy1629/

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (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 оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. 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 оцениваемые объекты, 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.

Кроме указанных в табл. 15 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.

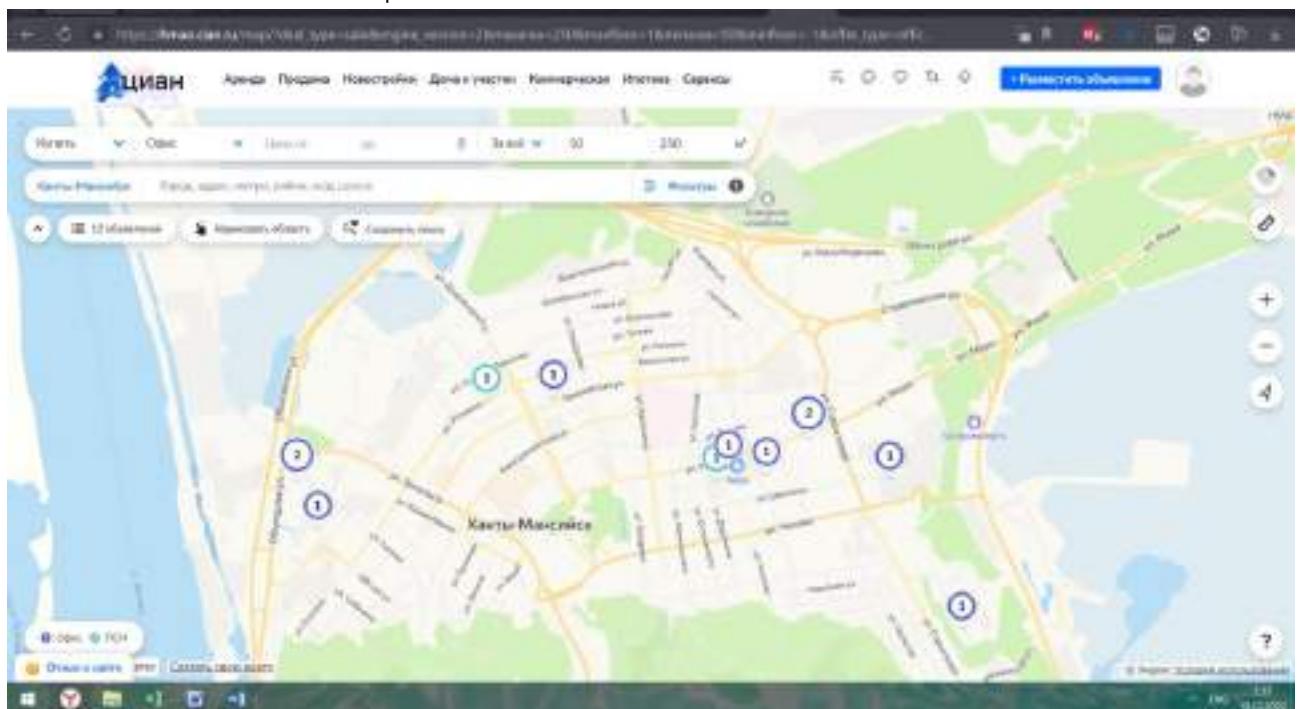
Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения

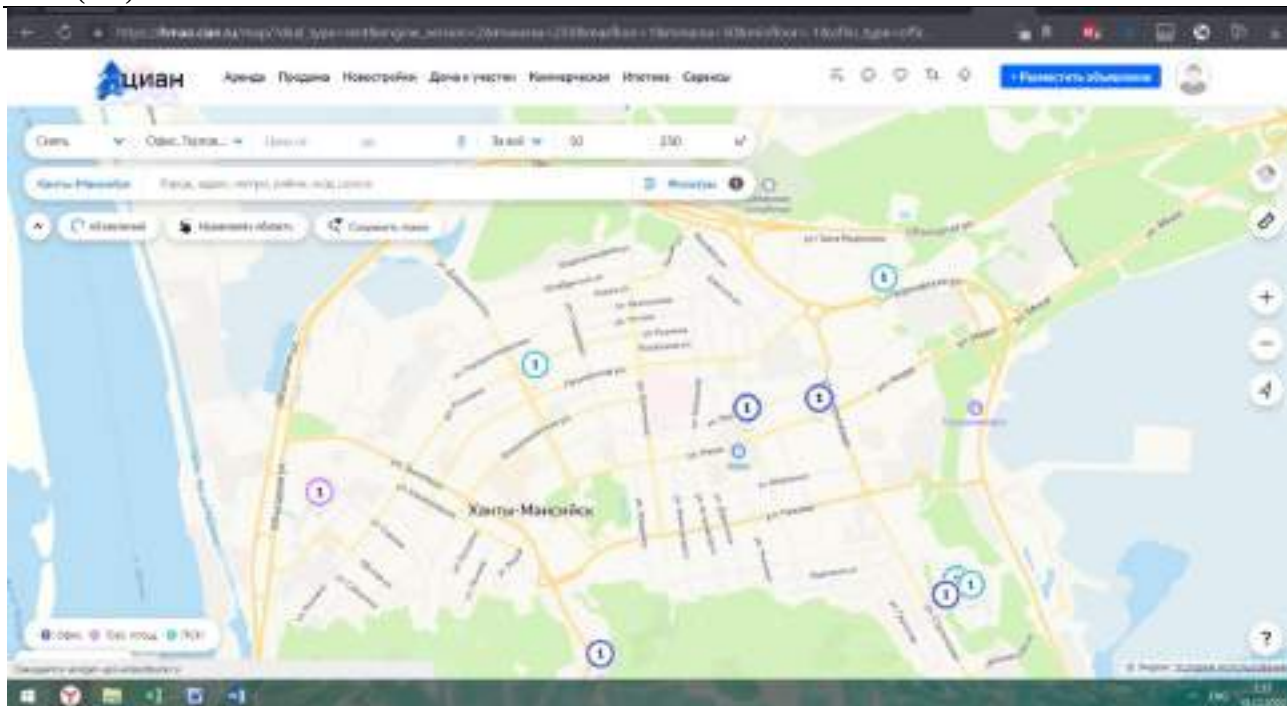
Наименование показателя	Значение показателя
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр
типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
тип объектов недвижимости	встроенные помещения
этаж расположения	цокольный этаж, 1-й этаж
общая площадь	от 50 до 250 кв.м.
техническое состояние здания	хорошее состояние
состояние отделки	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже и аренде помещений, сопоставимых с Объектами оценки:



https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&maxarea=250&maxfloor=1&minarea=50&minfloor=-1&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1®ion=5041&zoom=14¢er=61.011329953378706,69.03139812970491



https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=rent&engine_version=2&maxarea=250&maxfloor=1&minarea=50&minfloor=-1&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=5®ion=5041&zoom=14¢er=61.01080082822319,69.03123509406845

Таким образом, рынок продажи и аренды помещений в районе расположения Объектов оценки развит. В качестве объектов анализа рассматривались объекты, удовлетворяющих указанным в табл.15 правилам отбора

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

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах актуальны oferty, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие oferty не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия ofert 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. Гагарина, 149

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 63
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 28
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, 27
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 10
Объект анализа 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 3А
Объект анализа 7	г. Ханты-Мансийск, ул. ул. Мира, д. 41
Объект анализа 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 70
Объект анализа 9	г. Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5
Объект анализа 10	г. Ханты-Мансийск, Пристанская ул., 7

Источник: 1. Анализ Оценка

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	105,995	54 555	ТЗ № 1

Источник: 1. Анализ Оценка

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	1	198	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	51	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	63,5	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	79,5	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	71,6	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	56,6	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	209,9	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	100	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	86,1	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	129	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

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	16 000 000	80 808
Объект анализа 2	7 500 000	147 059
Объект анализа 3	4 900 000	77 165
Объект анализа 4	6 300 000	79 245
Объект анализа 5	4 300 000	60 056
Объект анализа 6	4 200 000	74 205
Объект анализа 7	25 000 000	119 104
Объект анализа 8	9 800 000	98 000
Объект анализа 9	7 800 000	90 592
Объект анализа 10	11 900 000	92 248
	мин	60 056
	макс	147 059
	среднее	91 848
	медиана	85 700
	стандартное отклонение	25 053

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 60 056 руб./кв. м до 147 059 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.

Объект анализа	Анализ арендных ставок					
	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. Студенческая	1	131,3	900	УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 28	1	63	778	УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 25	цоколь	83	518	УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Лермонтова, 19А	1	55	800	УСН, Помещение с отделкой. ЭР и КУ включены в ставку
Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 28	1	63,5	677	УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 8	цоколь	72	694	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, 40	1	58	517	УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 3	цоколь	86	640	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Уральская, 2	цоколь	160	625	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ включены в ставку

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

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 517 руб./кв.м./мес. до 900 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.

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	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).

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.

Таблица 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.

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
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.	105,995	105,995	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.	54 555	54 555	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	от 51,0 до 210,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние, без отделки	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	представлены в табл. 11	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,	Идентичны для всех объектов	1. Исследование влияния

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
			корректировка не требуется	анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	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 следует рассмотреть необходимость введения корректировки по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено в связи с ограниченным объёмом данных.

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. 27.

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.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от

первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

**Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже
и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 г.**

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года							
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					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	0,94	0,93
2	Офисных и других общедоступных помещений и зданий, в том числе вспомогательных и административных, с земельным участком	0,90	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,93	0,93	0,92	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке с возможностью размещения объектов складского назначения, в том числе с возможностью размещения объектов складского назначения	0,90	0,97	0,93	0,93	0,92	0,91
6	Складских с земельным участком - в зависимости от площади строения и возможности размещения объектов складского назначения	0,90	0,94	0,92	0,93	0,91	0,90
7	Земельных (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,91	0,94	0,90	0,91	0,90	0,89
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 общедоступных помещений и зданий	0,91	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,96	0,93	0,92

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

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 - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.48	0.51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.80.

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. Объекты свободного назначения.

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.102.

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. Объекты офисного назначения.

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61	
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	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	1,13	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	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.98.

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. Объекты свободного назначения.

	Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	Город расположения объекта аналога									
		30-33	33-36	36-39	39-42	42-45	45-48	48-51	51-54	54-57	57-60
Город расположения объекта оценки	30-33	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.91	0.89	0.88	0.87	0.86
	33-36	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.93	0.91	0.90	0.89	0.88
	36-39	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.95	0.93	0.92	0.91	0.89
	39-42	1.07	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97	0.95	0.94	0.92	0.91
	42-45	1.08	1.06	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93
	45-48	1.10	1.08	1.06	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97	0.96	0.94
	48-51	1.12	1.09	1.07	1.05	1.03	1.02	1.00	0.99	0.97	0.96
	51-54	1.14	1.11	1.09	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97
	54-57	1.15	1.12	1.10	1.08	1.06	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99
	57-60	1.17	1.14	1.12	1.10	1.08	1.06	1.04	1.03	1.01	1.00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.118.

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. Объекты свободного назначения.

	Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	Город расположения объекта аналога									
		30-33	33-36	36-39	39-42	42-45	45-48	48-51	51-54	54-57	57-60
Город расположения объекта оценки	30-33	1.00	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89
	33-36	1.02	1.00	0.99	0.97	0.96	0.95	0.94	0.93	0.92	0.91
	36-39	1.03	1.02	1.00	0.99	0.97	0.96	0.95	0.94	0.93	0.92
	39-42	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95	0.94	0.94
	42-45	1.06	1.04	1.03	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.95
	45-48	1.07	1.06	1.04	1.03	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96
	48-51	1.09	1.07	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97
	51-54	1.10	1.08	1.06	1.05	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
	54-57	1.11	1.09	1.07	1.06	1.04	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99
	57-60	1.12	1.10	1.08	1.07	1.05	1.04	1.03	1.02	1.01	1.00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.119.

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

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Окраины городов, промзоны	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Окраины городов, промзоны	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.139.

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 - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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, усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.301.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.стр.323.

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)

Офисная недвижимость

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1,00	1,14	1,20	1,55	2,00
	от 125 до 300	0,88	1,00	1,05	1,36	1,76
	от 300 до 750	0,83	0,95	1,00	1,29	1,87
	от 750 до 1500	0,64	0,73	0,77	1,00	1,29
	от 1500	0,50	0,57	0,60	0,78	1,00

Торговая недвижимость

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,72
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65
	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41
	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15
	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14
	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.282, 296.

Наличие отдельного входа

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.стр.340.

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. 39.

Таблица 39.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Состояние отделки объекта недвижимости

Величины корректировок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 40 - 42.

Таблица 40.
Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.73	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.384.

Таблица 41.
Данные о стоимости работ в зависимости от типа отделки объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы + материалы), руб./кв. м
Косметический	2250	1125	3375
Эконом	3400	1700	5100
Стандарт	4300	2150	6450
Премиум	6525	3315	9840

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.390.

Таблица 42.
Данные о стоимости работ в зависимости от типа отделки объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Тип ремонта		Аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-3897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.391.

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 - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88	0.93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.161.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.262.

3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Ханты-Мансийск за 2022г, а также за предшествующий ретроспективный период. Рынок коммерческой недвижимости в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу коммерческих объектов, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный

2. Спрос и предложение.

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.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса

над предложениями;

- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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 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 офисных и торговых помещений и зданий в регионе может быть оценена в диапазоне «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем в 8 месяцев.



№	Объекты общественного назначения	1	2	3	4	5	6
13	Административные (офисные) здания и здания	3	14	8	7	9	10
14	Помещения бытового назначения и помещения	1	10	10	8	11	13
15	Производственные и научно-исследовательские учреждения и здания и помещения (капитальные здания, все оборудование)	6	13	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественные помещения (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	6	14	8	8	10	12
18	Гостиницы, отели (капитальные здания в городской застройке)	8	15	11	8	12	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	13	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	8	16	12	10	13	15
21	Автосалоны (капитальные здания)	8	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и автотранспортные здания и помещения	3	9	6	5	6	7

Источник: 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

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

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- правомочность (законодательная разрешенность) - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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 объектов 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 федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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 со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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»).

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то,

какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки улучшений

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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V). Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе 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 м^2 , 1 м^3) 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 неустранимым.

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

Неустранимый 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 ориентиры.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V). Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V). Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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 рыночного 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

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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)» 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 общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, 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.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ**6.1. Выбор подходов и методов оценки**

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 45.

Таблица 45.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета	Сравнительный (рыночный) подход используется, в

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
и другие методы)	и т.д.).	ряда поправок	рамках
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемым объектам. На основании имеющийся 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 нецелесообразно	

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.

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

6.2.1. 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) 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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
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 их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор 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:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

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

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

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

Выбор объектов-аналогов

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

При выборе объектов-аналогов Оценщик рассматривал наиболее сопоставимые с оцениваемыми помещениями аналоги с отделкой, при этом учитывались рекомендуемое на практике количество аналогов (от 3 до 5) и принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью. Таким образом, из объектов с отделкой были отобраны объекты с наименьшей удельной стоимостью. Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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	1	198	16 000 000	80 808
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	1	63,5	4 900 000	77 165
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	цоколь	79,5	6 300 000	79 245
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	цоколь	71,6	4 300 000	60 056

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	цоколь	56,6	4 200 000	74 205

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. 47.

Таблица 47.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты-аналоги	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	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.	105,995	105,995	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.	54 555	54 555	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цокольный	цокольный и 1	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 56,0 до 198,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- 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 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 Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 47 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. 48.

Таблица 48.

Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 г.

Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года							
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					A группа	B группа	C группа
A. При продаже объектов							
1	Торговые помещения и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автономнообслуживаемых и замкнутых (СТО), с земельным участком	0,99	0,96	0,92	0,94	0,92	0,89
3	Складские помещения и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственные помещения и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,85	0,89	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке с правом собственности на земельный участок - в зависимости от близости к крупному центру сбыта (к производству, транспортным и инженерным инфраструктурам)	0,69	0,91	0,85	0,88	0,82	0,78
6	Складские с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и безопасности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,95	0,91	0,77
7	Жилые (гостевые, производственные) здания, строения и сооружения на земельном участке	0,61	0,94	0,80	0,91	0,80	0,86
B. При аренде объектов							
8	Торговые помещения и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,93	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
10	Складские помещения и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93	0,95	0,95	0,94
11	Производственные помещения и зданий с земельным участком	0,82	0,96	0,90	0,92	0,90	0,87

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным применить среднюю из средних значений скидок на торг, учитывая характеристики оцениваемых помещений: 7% со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

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

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

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

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. 49.

Таблица 49.

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

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2022 года

Id	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,70	0,81	0,75
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,85	0,82
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,92	1,00	0,96
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,95	0,94	0,94
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1	Подвальные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,78	0,85	0,81
2.2	Цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,88	1,0*	0,94
2.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,95	1,03	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,60	0,65	0,62
3.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,90	1,01	0,95
3.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,90	0,95	0,92

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2958-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-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 19, 20). 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 19 Общий вид оцениваемых помещений.



Фото 20 Общий вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения

Также следует отметить, что диапазон корректировок для офисных помещений при переходе от 1-го этажа к цокольному включает 1 (от 0,86 до 1,07). Это свидетельствует о том, что на рынке не определено направление влияния фактора расположения помещения на цокольном этаже: часть помещений, расположенных на цокольных этажах, была дешевле по удельной стоимости по сравнению с аналогичными помещениями на 1-х этажах, а в остальных предложениях – наоборот.

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

Учитывая всё вышесказанное, Оценщик считает нецелесообразным применять корректировку на расположение в здании в рамках данного подхода, т.к. использованы объекты, расположенные на 1-ом или цокольном этаже.

[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 - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты) представлены в табл. 50, 51.

Таблица 50.

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта офисной недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и объекты недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 23.1. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Офисный	до 125	1.00	1.14	1.20	1.35	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.70
	от 300 до 750	0.83	0.85	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 0,2 кв. м. до 1875 кв. м.

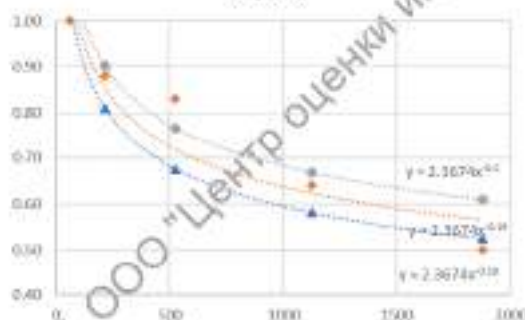


Рисунок 87. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.282.

Таблица 51.

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта торговой недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и объекты недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 24.1. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Торговый	от 0 до 50	1.00	1.04	1.22	1.48	1.50	1.72
	от 50 до 125	0.98	1.00	1.17	1.44	1.45	1.85
	от 125 до 300	0.82	0.85	1.00	1.23	1.34	1.41
	от 300 до 750	0.67	0.70	0.82	1.00	1.01	1.15
	от 750 до 1500	0.67	0.69	0.81	0.99	1.00	1.14
	от 1500	0.58	0.60	0.71	0.87	0.88	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 2,5 кв. м. до 1875 кв. м.

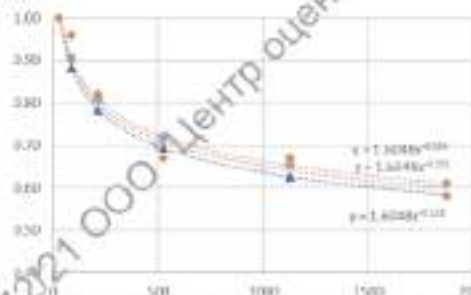


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для

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

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

где

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

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

что также равноценно формуле:

$$П = [(S_{об.оц.} / S_{ан.})^k - 1] * 100\%,$$

где

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

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

k – коэффициент торможения, который равен -0,19 для объектов офисного назначения и -0,131 для объектов торгового назначения в соответствии с вышеприведенными функциями.

Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения могут быть использованы и в качестве офисных, и в качестве торговых, Оценщик считает целесообразным использовать любой из вышеприведенных коэффициентов торможения для проведения корректировки на площадь.

Проанализировав существующие на дату оценки предложения по продаже помещений, Оценщик пришёл к выводу, что удельная стоимость слабо зависит от площади объекта на рассматриваемом диапазоне: коэффициент корреляции по объектам анализа между факторами «удельная цена» и «площадь» составляет всего 0,132 (изменяется от 0 до 1, чем ближе значение коэффициента к 1, тем существеннее связь). В связи с этим было принято решение использовать коэффициент торможения -0,131, отображающий более плавное изменение удельной стоимости при изменении площади объекта, нежели коэффициент торможения -0,19.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент $K = (S_{об.оц.} / S_{ан.})^{0,131}$	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	198	1,106	10,6
Объект-аналог 2	91,5	63,5	0,953	-4,7
Объект-аналог 3	91,5	79,5	0,982	-1,8
Объект-аналог 4	91,5	71,6	0,968	-3,2
Объект-аналог 5	91,5	56,6	0,939	-6,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	198	1,041	4,1
Объект-аналог 2	145,8	63,5	0,897	-10,3
Объект-аналог 3	145,8	79,5	0,924	-7,6
Объект-аналог 4	145,8	71,6	0,911	-8,9
Объект-аналог 5	145,8	56,6	0,883	-11,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	198	1,057	5,7
Объект-аналог 2	129,7	63,5	0,911	-8,9
Объект-аналог 3	129,7	79,5	0,938	-6,2
Объект-аналог 4	129,7	71,6	0,925	-7,5
Объект-аналог 5	129,7	56,6	0,897	-10,3
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	198	1,038	3,8
Объект-аналог 2	148,4	63,5	0,895	-10,5
Объект-аналог 3	148,4	79,5	0,921	-7,9
Объект-аналог 4	148,4	71,6	0,909	-9,1

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент $K = (S_{об.оц.} / S_{ан.})^{-0,131}$	Поправка, %
Объект-аналог 5	148,4	56,6	0,881	-11,9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	198	1,056	5,6
Объект-аналог 2	130,7	63,5	0,91	-9,0
Объект-аналог 3	130,7	79,5	0,937	-6,3
Объект-аналог 4	130,7	71,6	0,924	-7,6
Объект-аналог 5	130,7	56,6	0,896	-10,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	198	1,028	2,8
Объект-аналог 2	160,9	63,5	0,885	-11,5
Объект-аналог 3	160,9	79,5	0,912	-8,8
Объект-аналог 4	160,9	71,6	0,899	-10,1
Объект-аналог 5	160,9	56,6	0,872	-12,8
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	198	1,053	5,3
Объект-аналог 2	133,8	63,5	0,907	-9,3
Объект-аналог 3	133,8	79,5	0,934	-6,6
Объект-аналог 4	133,8	71,6	0,921	-7,9
Объект-аналог 5	133,8	56,6	0,893	-10,7

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.							
Объект-аналог 1	198	16 000 000	80 808	-7	75 151	10,6	83 117
Объект-аналог 2	63,5	4 900 000	77 165	-7	71 763	-4,7	68 390
Объект-аналог 3	79,5	6 300 000	79 245	-7	73 698	-1,8	72 371
Объект-аналог 4	71,6	4 300 000	60 056	-7	55 852	-3,2	54 065
Объект-аналог 5	56,6	4 200 000	74 205	-7	69 011	-6,1	64 801
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	198	16 000 000	80 808	-7	75 151	4,1	78 232
Объект-аналог 2	63,5	4 900 000	77 165	-7	71 763	-10,3	64 371
Объект-аналог 3	79,5	6 300 000	79 245	-7	73 698	-7,6	68 097
Объект-аналог 4	71,6	4 300 000	60 056	-7	55 852	-8,9	50 881
Объект-аналог 5	56,6	4 200 000	74 205	-7	69 011	-11,7	60 937
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	198	16 000 000	80 808	-7	75 151	5,7	79 435
Объект-аналог 2	63,5	4 900 000	77 165	-7	71 763	-8,9	65 376
Объект-аналог 3	79,5	6 300 000	79 245	-7	73 698	-6,2	69 129
Объект-аналог 4	71,6	4 300 000	60 056	-7	55 852	-7,5	51 663
Объект-аналог 5	56,6	4 200 000	74 205	-7	69 011	-10,3	61 903
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.							
Объект-аналог 1	198	16 000 000	80 808	-7	75 151	3,8	78 007
Объект-аналог 2	63,5	4 900 000	77 165	-7	71 763	-10,5	64 228
Объект-аналог 3	79,5	6 300 000	79 245	-7	73 698	-7,9	67 876

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
Объект-аналог 4	71,6	4 300 000	60 056	-7	55 852	-9,1	50 769
Объект-аналог 5	56,6	4 200 000	74 205	-7	69 011	-11,9	60 799
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	198	16 000 000	80 808	-7	75 151	5,6	79 359
Объект-аналог 2	63,5	4 900 000	77 165	-7	71 763	-9,0	65 304
Объект-аналог 3	79,5	6 300 000	79 245	-7	73 698	-6,3	69 055
Объект-аналог 4	71,6	4 300 000	60 056	-7	55 852	-7,6	51 607
Объект-аналог 5	56,6	4 200 000	74 205	-7	69 011	-10,4	61 834
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.							
Объект-аналог 1	198	16 000 000	80 808	-7	75 151	2,8	77 255
Объект-аналог 2	63,5	4 900 000	77 165	-7	71 763	-11,5	63 510
Объект-аналог 3	79,5	6 300 000	79 245	-7	73 698	-8,8	67 213
Объект-аналог 4	71,6	4 300 000	60 056	-7	55 852	-10,1	50 211
Объект-аналог 5	56,6	4 200 000	74 205	-7	69 011	-12,8	60 178
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	198	16 000 000	80 808	-7	75 151	5,3	79 134
Объект-аналог 2	63,5	4 900 000	77 165	-7	71 763	-9,3	65 089
Объект-аналог 3	79,5	6 300 000	79 245	-7	73 698	-6,6	68 834
Объект-аналог 4	71,6	4 300 000	60 056	-7	55 852	-7,9	51 440
Объект-аналог 5	56,6	4 200 000	74 205	-7	69 011	-10,7	61 627

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 - сумма модулей отклонений по всем объектам-аналогам;

q - модуль отклонения по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Сумма модулей отклонений, руб./кв. м	Веса, %	Средневзвешенная 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	80 808	83 117	2 309		23,27	
Объект-аналог 2	77 165	68 390	8 775		18,42	
Объект-аналог 3	79 245	72 371	6 874	33 353	19,85	69 000
Объект-аналог 4	60 056	54 065	5 991		20,51	
Объект-аналог 5	74 205	64 801	9 404		17,95	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	80 808	78 232	2 576		23,68	
Объект-аналог 2	77 165	64 371	12 794		18,47	
Объект-аналог 3	79 245	68 097	11 148	48 961	19,31	65 000
Объект-аналог 4	60 056	50 881	9 175		20,32	
Объект-аналог 5	74 205	60 937	13 268		18,23	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	80 808	79 435	1 373		24,22	
Объект-аналог 2	77 165	65 376	11 789		18,30	
Объект-аналог 3	79 245	69 129	10 116	43 973	19,25	66 100
Объект-аналог 4	60 056	51 663	8 393		20,23	
Объект-аналог 5	74 205	61 903	12 302		18,01	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	80 808	78 007	2 801		23,59	
Объект-аналог 2	77 165	64 228	12 937		18,51	
Объект-аналог 3	79 245	67 876	11 369	49 800	19,29	64 800
Объект-аналог 4	60 056	50 769	9 287		20,34	
Объект-аналог 5	74 205	60 799	13 406		18,27	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	80 808	79 359	1 449		24,18	
Объект-аналог 2	77 165	65 304	11 861		18,31	
Объект-аналог 3	79 245	69 055	10 190	44 320	19,25	66 000
Объект-аналог 4	60 056	51 607	8 449		20,23	
Объект-аналог 5	74 205	61 834	12 371		18,02	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	80 808	77 255	3 553		23,33	
Объект-аналог 2	77 165	63 510	13 655		18,57	
Объект-аналог 3	79 245	67 213	12 032	53 112	19,34	64 100
Объект-аналог 4	60 056	50 211	9 845		20,37	
Объект-аналог 5	74 205	60 178	14 027		18,40	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	80 808	79 134	1 674		24,08	
Объект-аналог 2	77 165	65 089	12 076		18,34	
Объект-аналог 3	79 245	68 834	10 411	45 355	19,26	65 800
Объект-аналог 4	60 056	51 440	8 616		20,25	
Объект-аналог 5	74 205	61 627	12 578		18,07	

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. 55.

Таблица 55.

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	69 000	6 313 500
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	65 000	9 477 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	66 100	8 573 200
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	64 800	9 616 300
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	66 000	8 626 200
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	64 100	10 313 700
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	65 800	8 804 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.3.1. Общие положения

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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.

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя 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;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов

Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = Аст * S,$$

где

$Аст$ – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – арендопригодная площадь объекта недвижимости.

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

Расчет потенциального валового дохода.

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

В результате анализа на основании баз данных Internet (www.cian.ru, avito.ru/ и др.) были выбраны наиболее сопоставимые объекты, сдававшиеся на условиях прямой аренды. В соответствии с текущим использованием и функциональным назначением подлежащего оценке объекта

недвижимости была рассчитана средняя ставка арендной платы по соответствующему сегменту рынка недвижимости. В процессе расчётов были применены следующие корректировки:

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 56.

Таблица 56.

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 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 25	цоколь	83	43 000	УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 2	Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 28	1	63,5	43 000	УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 3	Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 8	цоколь	72	49 968	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, 40	1	58	30 000	УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 3	цоколь	86	55 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, 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 состав арендной ставки (в части включения коммунальных услуг в арендную ставку);
- 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. 57.

Таблица 57.

**Корректирующие коэффициенты на уторгование при аренде коммерческой недвижимости
на 01.10.2022 г.**

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года							
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По региону		
					A группа	B группа	C группа
A. При продаже объектов							
1	Торговые помещения и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Офисных и других общепромышленных помещений и зданий, в том числе износостроительных и элементов (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,92	0,94	0,92	0,89
3	Складские помещения и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственные помещения и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,85	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке с возможностью назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта (т.е. продаж), транспортной и инженерной инфраструктуры	0,88	0,91	0,89	0,88	0,87	0,78
6	Сараи с земельным участком - в зависимости от близости к дороге и возможности использования объекта	0,85	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77
7	Вспомогательные (складские, производственные) здания, строения и сооружения на земельном участке	0,81	0,94	0,88	0,81	0,80	0,80
B. 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 общепромышленных помещений и зданий	0,87	0,97	0,92	0,94	0,93	0,91
10	Складские помещения и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственные помещения и зданий с земельным участком	0,82	0,96	0,90	0,92	0,90	0,87

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным применить среднюю из минимальных значений скидок на торг, учитывая активность рынка аренды помещений: 2,5% со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

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

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

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

где:

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 58.

Таблица 58.

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

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2022 года

В. При аренде объектов:				
1.	Горизонтальные помещения:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,75	0,86	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,93	1,00	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	0,91
2.	Офисы и другие обособленные помещения:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,68	0,65	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	1,01	1,05	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,02	0,99
3.	Складские и производственные помещения:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,94	0,95	0,95
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,93	1,00	0,96
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,97	0,94

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2958-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-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 21, 22). 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 21 Общий вид оцениваемых помещений.



Фото 22 Общий вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения

Исходя из вышесказанного, оценщик принял решение рассматривать оцениваемые помещения с

позиции их сопоставимости с помещениями, расположенными на 1-м этаже.

Аналог №2 и 4 расположены на 1-м этаже. Корректировка к ним не применялась.

К аналогам №1, 3 и 5, расположенным на цокольном этаже, необходимо применение корректировки.

Поскольку оцениваемые помещения могут быть использованы и как офисные, и как торговые, в расчётах использовалось значение корректировки, рассчитанное на основе средней между данными двумя сегментами:

$$(1 / (0,8 * 0,87)^{1/2} - 1) * 100\% = +19,87\%.$$

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
для всех оцениваемых помещений			
Объект-аналог № 1	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	19,87
Объект-аналог № 2	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 3	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	19,87
Объект-аналог № 4	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 5	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	19,87

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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

Изменении цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается нижеприведенной функцией (табл.60, 61).

Таблица 60.

Данные об изменении арендных ставок в зависимости от общей площади объекта офисной недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах России. Корректирующие коэффициенты в скелет для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. (с. 283).

Таблица 232. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект-аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,10	1,12	1,35	1,40
от 125 до 300	0,91	1,00	1,02	1,26	1,30
от 300 до 750	0,89	0,98	1,00	1,23	1,28
от 750 до 1500	0,72	0,80	0,91	1,03	1,03
от 1500	0,71	0,78	0,79	0,84	1,00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 0,01 кв.м. до 1875 кв.м.

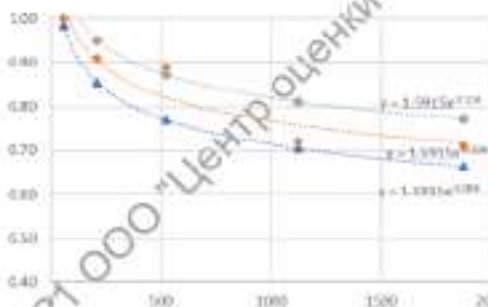


Рисунок 58. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки. Расширенный интервал.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.283..

Таблица 61.

Данные об изменении арендных ставок в зависимости от общей площади объекта торговой недвижимости

Таблица 242. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50		1.00	1.26	1.37	1.55	1.81	1.85
от 50 до 125		0.79	1.00	1.09	1.25	1.44	1.55
от 125 до 300		0.73	0.82	1.00	1.13	1.32	1.42
от 300 до 750		0.64	0.81	0.88	1.00	1.17	1.26
от 750 до 1500		0.55	0.70	0.76	0.86	1.00	1.08
от 1500		0.51	0.65	0.70	0.80	0.93	1.00

Результат получен на основании данных в диапазоне от 2,5 кв.м. до 187,5 кв.м.

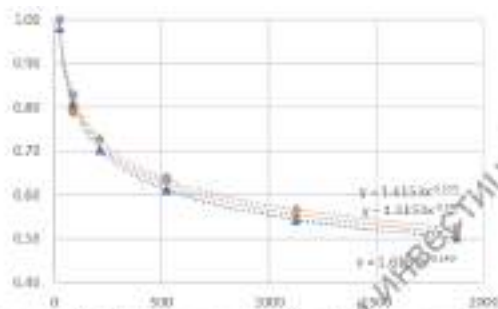


Рисунок 107. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки. Экспериментальный интервал.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.297, 298.

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

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

где

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

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

что также равноценно формуле:

$$П = [(S_{об.оц.} / S_{ан.})^k - 1] * 100\%,$$

где

$S_{об.оц.}$ — значение функции для оцениваемого помещения;

$S_{ан.}$ — значение функции для помещения-аналога;

k — коэффициент торможения, который равен -0,106 для объектов офисного назначения и -0,152 для объектов торгового назначения в соответствии с вышеприведенными функциями.

Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения могут быть использованы и в качестве офисных, и в качестве торговых, Оценщик считает целесообразным использовать любой из вышеприведенных коэффициентов торможения для проведения корректировки на площадь.

Проанализировав существующие на дату оценки предложения по продаже помещений, Оценщик пришел к выводу, что удельная стоимость слабо зависит от площади объекта на рассматриваемом диапазоне: коэффициент корреляции по объектам анализа между факторами «удельная цена» и «площадь» составляет всего 0,131 (изменяется от 0 до 1, чем ближе значение коэффициента к 1, тем существеннее связь). В связи с этим было принято решение использовать коэффициент торможения -0,106, отображающий более плавное изменение удельной стоимости при изменении площади объекта, нежели коэффициент торможения -0,152.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения				
Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент $K = (S_{об.оц.} / S_{ан.})^{-0,106}$	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	83	0,990	-1,0
Объект-аналог 2	91,5	63,5	0,962	-3,8
Объект-аналог 3	91,5	72	0,975	-2,5
Объект-аналог 4	91,5	58	0,953	-4,7
Объект-аналог 5	91,5	86	0,993	-0,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	83	0,942	-5,8
Объект-аналог 2	145,8	63,5	0,916	-8,4
Объект-аналог 3	145,8	72	0,928	-7,2
Объект-аналог 4	145,8	58	0,907	-9,3
Объект-аналог 5	145,8	86	0,946	-5,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	83	0,954	-4,6
Объект-аналог 2	129,7	63,5	0,927	-7,3
Объект-аналог 3	129,7	72	0,94	-6,0
Объект-аналог 4	129,7	58	0,918	-8,2
Объект-аналог 5	129,7	86	0,957	-4,3
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	83	0,94	-6,0
Объект-аналог 2	148,4	63,5	0,914	-8,6
Объект-аналог 3	148,4	72	0,926	-7,4
Объект-аналог 4	148,4	58	0,905	-9,5
Объект-аналог 5	148,4	86	0,944	-5,6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	83	0,953	-4,7
Объект-аналог 2	130,7	63,5	0,926	-7,4
Объект-аналог 3	130,7	72	0,939	-6,1
Объект-аналог 4	130,7	58	0,917	-8,3
Объект-аналог 5	130,7	86	0,957	-4,3
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	83	0,932	-6,8
Объект-аналог 2	160,9	63,5	0,906	-9,4
Объект-аналог 3	160,9	72	0,918	-8,2
Объект-аналог 4	160,9	58	0,897	-10,3
Объект-аналог 5	160,9	86	0,936	-6,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	83	0,951	-4,9
Объект-аналог 2	133,8	63,5	0,924	-7,6
Объект-аналог 3	133,8	72	0,936	-6,4
Объект-аналог 4	133,8	58	0,915	-8,5
Объект-аналог 5	133,8	86	0,954	-4,6

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Арендная ставка руб./мес.	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Поправка на состав арендной ставки, %	Поправка на этаж расположения, %	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.								
Объект-аналог 1	83	43 000	518	-2,5	20,0	19,87	-1	719
Объект-аналог 2	63,5	43 000	677	-2,5	20,0	0	-3,8	762
Объект-аналог 3	72	49 968	694	-2,5	0,0	19,87	-2,5	791
Объект-аналог 4	58	30 000	517	-2,5	20,0	0	-4,7	576
Объект-аналог 5	86	55 000	640	-2,5	0,0	19,87	-0,7	743
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	83	43 000	518	-2,5	20,0	19,87	-5,8	684
Объект-аналог 2	63,5	43 000	677	-2,5	20,0	0	-8,4	726
Объект-аналог 3	72	49 968	694	-2,5	0,0	19,87	-7,2	753
Объект-аналог 4	58	30 000	517	-2,5	20,0	0	-9,3	549
Объект-аналог 5	86	55 000	640	-2,5	0,0	19,87	-5,4	708
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	83	43 000	518	-2,5	20,0	19,87	-4,6	693
Объект-аналог 2	63,5	43 000	677	-2,5	20,0	0	-7,3	734
Объект-аналог 3	72	49 968	694	-2,5	0,0	19,87	-6	762
Объект-аналог 4	58	30 000	517	-2,5	20,0	0	-8,2	555
Объект-аналог 5	86	55 000	640	-2,5	0,0	19,87	-4,3	716
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.								
Объект-аналог 1	83	43 000	518	-2,5	20,0	19,87	-6	683
Объект-аналог 2	63,5	43 000	677	-2,5	20,0	0	-8,6	724
Объект-аналог 3	72	49 968	694	-2,5	0,0	19,87	-7,4	751
Объект-аналог 4	58	30 000	517	-2,5	20,0	0	-9,5	547
Объект-аналог 5	86	55 000	640	-2,5	0,0	19,87	-5,6	706
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	83	43 000	518	-2,5	20,0	19,87	-4,7	692
Объект-аналог 2	63,5	43 000	677	-2,5	20,0	0	-7,4	733
Объект-аналог 3	72	49 968	694	-2,5	0,0	19,87	-6,1	762
Объект-аналог 4	58	30 000	517	-2,5	20,0	0	-8,3	555
Объект-аналог 5	86	55 000	640	-2,5	0,0	19,87	-4,3	716
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.								
Объект-аналог 1	83	43 000	518	-2,5	20,0	19,87	-6,8	677
Объект-аналог 2	63,5	43 000	677	-2,5	20,0	0	-9,4	718
Объект-аналог 3	72	49 968	694	-2,5	0,0	19,87	-8,2	745
Объект-аналог 4	58	30 000	517	-2,5	20,0	0	-10,3	543
Объект-аналог 5	86	55 000	640	-2,5	0,0	19,87	-6,4	700
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	83	43 000	518	-2,5	20,0	19,87	-4,9	691
Объект-аналог 2	63,5	43 000	677	-2,5	20,0	0	-7,6	732
Объект-аналог 3	72	49 968	694	-2,5	0,0	19,87	-6	762
Объект-аналог 4	58	30 000	517	-2,5	20,0	0	-8,5	553
Объект-аналог 5	86	55 000	640	-2,5	0,0	19,87	-4,6	714

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. 64.

Таблица 64.

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 ставка, с учетом округлений руб./кв. м./мес.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.						
Объект-аналог 1	518	719	201		15,78	
Объект-аналог 2	677	762	85		21,10	
Объект-аналог 3	694	791	97	545	20,55	720
Объект-аналог 4	517	576	59		22,29	
Объект-аналог 5	640	743	103		20,28	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	518	684	166		13,90	
Объект-аналог 2	677	726	49		21,72	
Объект-аналог 3	694	753	59	374	21,06	680
Объект-аналог 4	517	549	32		22,86	
Объект-аналог 5	640	708	68		20,45	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	518	693	175		14,43	
Объект-аналог 2	677	734	57		21,56	
Объект-аналог 3	694	762	68	414	20,89	690
Объект-аналог 4	517	555	38		22,71	
Объект-аналог 5	640	716	76		20,41	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	518	683	165		13,70	
Объект-аналог 2	677	724	47		21,78	
Объект-аналог 3	694	751	57	365	21,10	680
Объект-аналог 4	517	547	30		22,95	
Объект-аналог 5	640	706	66		20,48	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	518	692	174		14,44	
Объект-аналог 2	677	733	56		21,60	
Объект-аналог 3	694	762	68	412	20,87	690
Объект-аналог 4	517	555	38		22,69	
Объект-аналог 5	640	716	76		20,39	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						

Объект-аналог	Удельная арендная ставка руб./кв. м./мес.	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв. м./мес.	Отклонение по объекту- аналогу, руб./кв. м./мес.	Суммарное отклонение, руб./кв. м./ мес.	Вес, %	Средневзвешенная удельная ставка, с учетом округлений руб./кв. м./мес.
Объект-аналог 1	518	677	159		13,20	
Объект-аналог 2	677	718	41		21,96	
Объект-аналог 3	694	745	51	337	21,22	670
Объект-аналог 4	517	543	26		23,07	
Объект-аналог 5	640	700	60		20,55	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	518	691	173		14,35	
Объект-аналог 2	677	732	55		21,61	
Объект-аналог 3	694	762	68	406	20,81	690
Объект-аналог 4	517	553	36		22,78	
Объект-аналог 5	640	714	74		20,44	

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Определение действительного валового дохода.

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

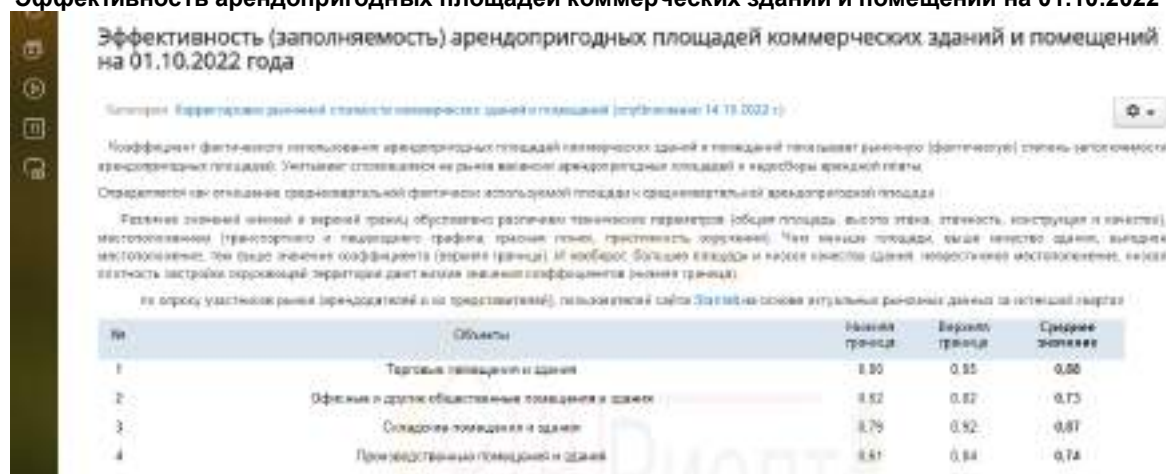
Таким образом, фактический годовой доход от использования помещения будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

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

По данным аналитического портала statistelt.ru недозагрузка составляет от 5 до 20% для торговых помещений и от 18 до 38% от потенциального валового дохода для офисных и других общественных помещений. Данные представлены в таблице 65.

Таблица 65.

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2022 г.



Источник: 1. <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2962-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeschenij-na-01-10-2022-goda>

Учитывая расположение оцениваемых помещений в густонаселённом районе центральной части города, в расчётах использовано среднее между сегментами значение недозагрузки на минимальном уровне $(5\% + 18\%) / 2 = 11,5\%$ для офисных и торговых объектов, поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых.

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 аренда 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 помесечной оплате), то есть оплата вносится заранее. Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_0) = 1- коэффициент недосбора платежей = 1,0.

Определение операционных расходов.

Операционные расходы делятся на постоянные, которые не зависят от уровня дохода, переменные, которые от него зависят, и резерв на замещение.

К постоянным расходам относятся платежи за земельный участок, страхование и налог на имущество.

К переменным расходам относятся расходы на эксплуатацию и расходы на управление объектом.

По данным аналитического портала statrielt.ru, операционные расходы составляют в среднем 28% для торговых помещений и 27% для офисных помещений от действительного валового дохода (табл. 66).

Таблица 66.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью

Включает: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (субсидии на 14.10.2022 г.) Этот рыночный значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доля от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недогрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (теоретическую) загрузку помещений). Включает расходы: - на управление объектом недвижимости; - на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости; - на рекламу арендного бизнеса; - коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия) за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами; - на уборку общей территории и общих помещений; - на охрану общей территории и общих помещений; - ремонтирование средств на текущий ремонт; - налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости). По запросу заказчика рынка (собственника, арендатора или представителя) директированные на StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за последние (пять лет).				
№	Объекты	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,37	0,28
2	Офисные и другие общедоступные помещения и здания	0,18	0,40	0,27
3	Складовые помещения и здания	0,28	0,28	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,18	0,33	0,24

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2964-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2022-goda>

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее значение между указанными сегментами: $(28\% + 27\%) / 2 = 27,5\%$.

Определение резерва на замещение.

Использованная выше величина расходов, по данным описания вышеуказанного показателя, включает также резерв на замещение, при этом коммунальные платежи не входят в состав данной величины, поэтому аренда ставка для Объекта оценки рассчитывались без учёта коммунальных платежей (на условиях отдельной оплаты коммунальных расходов).

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход представляет собой чистую прибыль, которую может генерировать объект оценки. Он определяется вычитанием операционных расходов и резерва на замещение из величины действительного валового дохода.

Определение коэффициента капитализации.

По данным аналитического портала statirelt.ru, коэффициент капитализации составляет в среднем 10% для торговых помещений и 12% для офисных помещений (табл.67):

Таблица 67.

Значения ожидаемой текущей доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса (класс А), А+ и элитный класс (класс Б), расположенные в Москве, Санкт-Петербурге, районах городов федерального значения и Ленинградской области, предоставляющие услуги по управлению объектами недвижимости и обслуживанию помещений, расположенных в элитных районах города, и/или в элитных районах Санкт-Петербурга, и/или в элитных районах Ленинградской области, предоставляющие услуги по управлению объектами недвижимости и обслуживанию помещений, расположенных в элитных районах Санкт-Петербурга, и/или в элитных районах Ленинградской области	Средние значения Кк	Объекты недвижимости низшего класса (класс В), В+ и элитный класс (класс Б), расположенные в районах городов федерального значения и в районах Санкт-Петербурга, предоставляющие услуги по управлению объектами недвижимости и обслуживанию помещений, расположенных в районах городов федерального значения и в районах Санкт-Петербурга, и/или в элитных районах Санкт-Петербурга, и/или в элитных районах Ленинградской области
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие административные здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,13	0,12	0,15
4	Производственные здания и здания	0,12	0,14	0,18

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2022-goda>

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее по сегментам значение ставки капитализации: $(10\% + 12\%) / 2 = 11\%$.

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.68.

Таблица 68.

Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений без учёта обременений в виде арендных договоров

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./мес.	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./год	Удельная арендная ставка без учёта НДС, руб./кв. м./год	ПВД, руб./год без учёта НДС	Потери от недогрузки, %	ДВД, руб./год без учёта НДС
86:12:0101071:121	91,5	720	8 640	7 200	658 800	11,5	583 038
86:12:0101071:85	145,8	680	8 160	6 800	991 440	11,5	877 424
86:12:0101071:56	129,7	690	8 280	6 900	894 930	11,5	792 013
86:12:0101071:132	148,4	680	8 160	6 800	1 009 120	11,5	893 071
86:12:0101071:51	130,7	690	8 280	6 900	901 830	11,5	798 120
86:12:0101071:148	160,9	670	8 040	6 700	1 078 030	11,5	954 057
86:12:0101071:75	133,8	690	8 280	6 900	923 220	11,5	817 050

Таблица 68 (продолжение).

Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений без учёта обременений в виде арендных договоров

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Операционные расходы, % от ДВД	ЧОД, руб./год без учёта НДС	Кэф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений	Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений
86:12:0101071:121	91,5	27,5	422 703	11	3 843 000	4 611 600
86:12:0101071:85	145,8	27,5	636 132	11	5 783 000	6 939 600
86:12:0101071:56	129,7	27,5	574 209	11	5 220 000	6 264 000

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Операционные расходы, % от ДВД	ЧОД, руб./год без учёта НДС	Кэф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений	Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений
86:12:0101071:132	148,4	27,5	647 476	11	5 886 000	7 063 200
86:12:0101071:51	130,7	27,5	578 637	11	5 260 000	6 312 000
86:12:0101071:148	160,9	27,5	691 691	11	6 288 000	7 545 600
86:12:0101071:75	133,8	27,5	592 361	11	5 385 000	6 462 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход для определения стоимости улучшений не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке улучшений представлено в подразделе 6.1. настоящего Отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В результате применения различных подходов к оценке стоимости оцениваемых объектов, получены значения, представленные в табл. 69.

Таблица 69.

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	6 313 500	4 611 600
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	9 477 000	6 939 600
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	8 573 200	6 264 000
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	9 616 300	7 063 200
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	8 626 200	6 312 000
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	10 313 700	7 545 600
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	8 804 000	6 462 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласно Заданию на оценку, результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости, поэтому Оценщик опирался на сложившуюся практику: расхождение между результатами, полученными в рамках различных подходов, не должно превышать 30%. Разница между подходами определяется по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение}] * 100\%$.

Разница между полученными результатами не превышает 30% (табл.70), поэтому можно говорить о незначительности расхождения между полученными результатами.

Таблица 70.

Различие между результатами, полученными в рамках применённых подходов

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Разница между подходами, %
1	86:12:0101071:121	1002	6 313 500	4 611 600	27,0
2	86:12:0101071:85	1003	9 477 000	6 939 600	26,8
3	86:12:0101071:56	1004	8 573 200	6 264 000	26,9
4	86:12:0101071:132	1005	9 616 300	7 063 200	26,5

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Разница между подходами, %
5	86:12:0101071:51	1006	8 626 200	6 312 000	26,8
6	86:12:0101071:148	1007	10 313 700	7 545 600	26,8
7	86:12:0101071:75	1008	8 804 000	6 462 000	26,6

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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 С з.п., С с.п., С д.п. – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту. В данной оценке не использовался.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке оценщики ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

При расчете весов для каждого из подходов использовался метод иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов определения стоимости можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования:
 - a. возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца;
 - b. тип, качество, обширность данных, на основе которых производится определение стоимости;
 - c. способность подходов учитывать конъюнктурные колебания;
 - d. способность подходов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;

- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность; 3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9...10 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	$1/4=0,25$
Б	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	$1/4=0,25$
В	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	$1/4=0,25$
Г	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	$1/4=0,25$
Сумма					4	1

2. Сравнение результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1,00	5,00	$(1*5)^{1/2} = 2,2361$	$2,2361/2,6833=0,8333$
Доходный	0,20	1,00	$(0,20*1)^{1/2} = 0,4472$	$0,4472/2,6833=0,1667$
Сумма			2,6833	1

2.2. Для критерия Б.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1,00	5,00	$(1*5)^{1/2} = 2,2361$	$2,2361/2,6833=0,8333$
Доходный	0,20	1,00	$(0,20*1)^{1/2} = 0,4472$	$0,4472/2,6833=0,1667$
Сумма			2,6833	1

2.3. Для критерия В.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1,00	5,00	$(1*5)^{1/2} = 2,2361$	$2,2361/2,6833=0,8333$
Доходный	0,20	1,00	$(0,20*1)^{1/2} = 0,4472$	$0,4472/2,6833=0,1667$
Сумма			2,6833	1

2.4. Для критерия Г.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	1	1,0000	0,5000
Доходный	1	1	1,0000	0,5000
Сумма			2,0000	1

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

Подход	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,25	0,25	0,25	0,25	
Модель 2	0,8333	0,8333	0,8333	0,5000	0,75
Модель 3	0,1667	0,1667	0,1667	0,5000	0,25
Сумма					1

Таким образом, Оценщик присвоил сравнительному подходу вес 0,75, а доходному подходу - 0,25.

Результаты расчета согласованной стоимости объекта (объектов) оценки с учетом округлений, представлены в табл. 71.

Таблица 71.

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	6 313 500	0,75	4 611 600	0,25	5 888 000
2	86:12:0101071:85	1003	9 477 000	0,75	6 939 600	0,25	8 843 000
3	86:12:0101071:56	1004	8 573 200	0,75	6 264 000	0,25	7 996 000
4	86:12:0101071:132	1005	9 616 300	0,75	7 063 200	0,25	8 978 000
5	86:12:0101071:51	1006	8 626 200	0,75	6 312 000	0,25	8 048 000
6	86:12:0101071:148	1007	10 313 700	0,75	7 545 600	0,25	9 622 000
7	86:12:0101071:75	1008	8 804 000	0,75	6 462 000	0,25	8 219 000

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. 72.

Таблица 72.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.04.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200218 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	бессрочно	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 г. и ДС №1 от 15.10.2019	ООО «Бионика»	1004	129,7	10 000,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.11.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	220201/05-ХМ от 01.02.2022 г	ИП Косинцева И.Б.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.12.2022*	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	030519-ХМ-А от 03.05.2019 и ДС №1 от 29.08.2019, ДС №2 от 30.09.2020 г	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, ДС №2 от 28.08.2019, ДС №3 от 06.02.2020, ДС №4 от 29.04.2020	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, ДС №2 от 29.04.2020	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	30.04.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

*Примечание: согласно п.10.8. Договора, если ни одна из Сторон Договора за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия не заявит о намерении расторгнуть Договор, то он считается заключенным на последующие 11 (одиннадцать) месяцев из тех же условий без заключения дополнительного соглашения.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Источник: 2. 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 не может являться гарантией того, что арендатор продолжит арендовать данное помещение, соответственно, наличие договора аренды не является фактором, изменяющим стоимость помещения.

Дисконтирование производится по формуле:

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

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

Ставка дисконтирования может быть определена исходя из значения коэффициента капитализации и ожидаемого темпа роста недвижимости⁷.

Коэффициент капитализации определён в разделе 6.3 данного Отчёта на уровне 11,5%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021 «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», 2021 г., ожидаемый темп роста стоимости / арендных ставок находится в следующих диапазонах (табл. 73).

Таблица 73.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок

Таблица 68. Значение "Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году".
Удельные цены. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	2,5%	1,8% - 3,2%
2. Торговые объекты	3,0%	2,2% - 3,8%
3. Объекты свободного назначения	3,5%	2,6% - 4,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.111.

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее из значений показателя по указанным сегментам: $(2,5\% + 3\%) / 2 = 2,75\%$.

Таким образом, ставка дисконтирования составит $11\% + 2,75\% = 13,75\%$.

Ожидаемый рост арендных ставок в соответствии с вышеприведенным источником составляет в среднем по офисному и торговому сегментам $(2,5\% + 3\%) / 2 = 2,75\%$ ежегодно. Данное значение учтено в расчётах далее для рыночной ставки аренды. Результаты расчёта рыночной стоимости обременения в виде договор аренды представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

Наименование показателя	Периоды	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.		
	Дата оценки - 01.01.2023 - 31.12.2022	30.04.2023
Длительность периода, лет	0,04	0,33

⁷ Ставка капитализации $\approx$ ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости

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

Наименование показателя	Периоды		
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	91,50	91,50	
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,0275	1,0275	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 200	7 398	
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 500	8 500	
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	1 300	1 102	
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	4 758	33 275	
Ставка дисконтирования, %	13,75	13,75	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,37	
Коэффициент дисконтирования	0,9949	0,9535	
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	4 734	31 728	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	36 000		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	43 200		
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.			
	Дата оценки - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.11.2023	
Длительность периода, лет	0,04	0,91	
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	129,70	129,70	
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,0275	1,0275	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 900	7 090	
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	771	771	
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-6 129	-6 319	
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-31 797	-745 813	
Ставка дисконтирования, %	13,75	13,75	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,95	
Коэффициент дисконтирования	0,9949	0,8848	
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-31 635	-659 895	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-692 000		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-830 400		
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 148,4 кв.м.			
	Дата оценки - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.11.2023	
Длительность периода, лет	0,04	0,91	
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	148,40	148,40	
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,0275	1,0275	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 800	6 987	
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 000	7 000	
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	200	13	
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	1 187	1 756	
Ставка дисконтирования, %	13,75	13,75	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,95	
Коэффициент дисконтирования	0,9949	0,8848	
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	1 181	1 554	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	3 000		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	3 600		
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.			
	Дата оценки - 31.12.2022	2023 г.	01.01.2024 - 03.05.2024
Длительность периода, лет	0,04	1,00	0,34
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	130,70	130,70	130,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,0275	1,0275	1,0275
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 900	7 090	7 285

Наименование показателя	Периоды		
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	10 285	11 314	12 445
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	3 385	4 224	5 160
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	17 697	552 077	229 300
Ставка дисконтирования, %	13,75	13,75	13,75
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	1,04	1,38
Коэффициент дисконтирования	0,9949	0,8746	0,8371
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	17 607	482 847	191 947
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	692 400		
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	830 900		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	997 080		

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

	Дата оценки - 31.12.2022	01.01.2023 - 22.12.2023
Длительность периода, лет	0,04	0,98
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	160,90	160,90
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,0275	1,0275
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 700	6 884
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 508	10 459
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	2 808	3 575
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	18 072	563 713
Ставка дисконтирования, %	13,75	13,75
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	1,02
Коэффициент дисконтирования	0,9949	0,8769
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	17 980	494 320
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	512 300	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	614 800	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	737 760	

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

	Дата оценки - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.04.2023
Длительность периода, лет	0,04	0,33
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	133,80	133,80
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,0275	1,0275
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 900	7 090
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 996	6 996
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	96	-94
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	514	-4 150
Ставка дисконтирования, %	13,75	13,75
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,37
Коэффициент дисконтирования	0,9949	0,9535
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	511	-3 957
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-3 400	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-4 080	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты учёта наличия обременения в виде договор аренды представлены в табл. 75.

Таблица 75.

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	5 888 000	43 200	5 931 200	4 942 667

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ поме- щения	Согласованная стоимость с учётом НДС, руб.	Стоимость обременения с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС, руб.
2	86:12:0101071:85	1003	8 843 000	0	8 843 000	7 369 167
3	86:12:0101071:56	1004	7 996 000	-830 400	7 165 600	5 971 333
4	86:12:0101071:132	1005	8 978 000	3 600	8 981 600	7 484 667
5	86:12:0101071:51	1006	8 048 000	997 080	9 045 080	7 537 567
6	86:12:0101071:148	1007	9 622 000	737 760	10 359 760	8 633 133
7	86:12:0101071:75	1008	8 219 000	-4 080	8 214 920	6 845 767
Итого					58 541 160	48 784 301

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:

58 541 160

(Пятьдесят восемь миллионов пятьсот сорок одна тысяча сто шестьдесят) 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	5 931 200
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 843 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 165 600
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 981 600
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	9 045 080
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 359 760
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 214 920

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:

48 784 301

(Сорок восемь миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи триста один) рубль,
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	4 942 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 369 167
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	5 971 333
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 484 667
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 537 567
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 633 133
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 845 767

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. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №31, 2022 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 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. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. 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**

Офис, 198 м²
Хвосты-Масловский АО, Хвосты-Масловский ул., Газарика, 149 14-этаж

16 000 000 Р
20 000 Р за м²

+7 950 528-36-28

ID 77617418

198 м²
1 из 9
Свободно

Для поиска контактов выйти на улицу и иметь гарантированный доход от 200 000 рублей в месяц

Продается коммерческий бизнес.

Арендаторы формируют 198 квадратный метр минимум 33000 руб за квадратный метр = 2574000 руб.

Полностью оборудованный офис по цене ниже рыночной стоимости.

Специализируется на ипотечных сделках с 2007 года. Опыт более 120 успешных сделок по ипотечным сделкам и кредитным сделкам.

Также можно использовать офис для хранения документов и архива документов с юридическим отделом.

О бизнесе.

Большой просторный офис в новом здании. Кабинетная планировка.

В помещении оборудованы кондиционеры, выходы на свежий воздух, выходы в канцелярии кабинета, большие парковочные места. 2 сан узла, туалет 1 на первом этаже парковочные места.

Просторная кухня, возможность административной или регистрационной.

Возможность проводить или проводить мероприятия по заказу, оборудован кабинетный, стены из гипсокартона.

КОМФОРТНАЯ КАБИНЕТ РУКОВОДИТЕЛЯ ВДОУМНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ВЫСОТЕ.

Офис, 51 м²
Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск ул. Мира, 63 1-й этаж

7 500 000 Р +
51 м² в м²
+7 932 414-00-83
Специалист работает с 07:00 до 18:00
Написать ему или позвонить по телефону +79324140083

51 м² 1 из 5 Свободно

Офисное помещение для Вашего бизнеса! Можно реализовать любой проект!

Территория фасада не огорожена, 1 этаж, 1-й этаж, в непосредственной близости от ТЦ "Ибис". Два выхода: один выходит на улицу Мира, другой выходит во двор в на подвалу.

Помещение находится в новом доме и имеет выступающую за пределы дома воздушную тропу. Это дает большое рекламные возможности. Выходы всегда будут в центре внимания. Вытяжное оборудование позволит разместить широко и крепко рекламу на фасаде.

Низкотемпературный тепловой насос - экономия тарифов!

Пожарная защита. Две брелики дыма.

Высокая крыша. Все коммуникации есть.

Возможна аренда. Рассмотрите наши предложения по цене!

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните по телефону объявления и получите необходимую информацию.
+7 932 414-00-83
(Написать ему или позвонить по телефону +79324140083)

Условия сделки

Цена	7 500 000 Р	Наличие	НДС: включено
	317 019 Р за м²	Срок сделки	1 200 000 Р
			Свободная торговля

Офис, 63,5 м²
Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Невская 28, 10 этаж

4 900 000 Р +
27 166 Р за м²
+7 967 895-15-16
Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте на 100% и получить
полную информацию

Агентство недвижимости
ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Договоры на продажу

Искать
Кордюков Валерий Сергеевич

63,5 м² 1 из 6 Свободно
Площадь

В здании коммерческое помещение с отдельным входом, лифтом, системой отопления. Помещение на первом этаже здания в аренду под студии красоты, маникюр, косметологи, так же арендуется салон татуировки и татуаж. Вы можете открыть свою сеть бизнес или инвестировать в помещение с целью сдачи в аренду. Помещение разделено на кабинеты. Сделан хороший ремонт. На полу плитка, потолки натяжной. Есть возможность приобрести помещение с оборудованием, мебелью и классической напольной плитой.
Для осмотра: индивидуальный ремонт. Номер в базе: 7623985.

Остались вопросы по объявлению?
Покажите каждому объявлению и получите дополнительную информацию.
+7 967 895-15-16
Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте на 100% и получить
полную информацию

Условия сделки

Цена	4 900 000 Р	НДС	НДС включен 270 000 Р
Состояние	27 166 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 967 895-15-16
Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте на 100% и получить
полную информацию

Офис, 79,5 м²
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Нахичеванецкая ул., 27. На карте

6 300 000 Р +
79 346 Р за м²

+7 967 895-15-90

Агентство недвижимости
ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Масленникова Надежда Викторовна

79,5 м²
-1 из 5
Свободно

Информация без гарантии:
- свободная планировка;
- кондиционер;
- просторный холл, лифты;
- оборудование, мебель, техника;
- доступная парковка; в собственности;
- выходы в двор;
- проблемы с коммуникациями, газом, водоснабжением.

Идеально подходит для бизнеса или офиса.

Гарантия юридической чистоты и полное сопровождение сделки от подбора объекта до заключения договора и коммунальных платежей. Дешевое право аренды!
Доп. описание: современный ремонт, теплый пол, интернет, пожарная сигнализация. Номер в базе: 0250733.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните по телефону или напишите, предоставим информацию.
+7 967 895-15-90
(Позвонить) (Написать) (Позвонить) (Написать)

Условия сделки

Цена	6 300 000 Р	Наличие	подсчитано
	79 346 Р за м²	Тип сделки	Свободная планировка

Офис, 71,6 м²
Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, Двуха Боровая, 10 10 этаж

4 300 000 Р
80 056 Р за м²
+7 967 895-15-60

Егорова Людмила Викторовна
ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

71,6 м² 1 из 5 Свободно

Офис, 71,6 м²
4 300 000 Р
+7 967 895-15-60

Офис кабинеты типа - классическая схема планировки, оборудован эргономичными рабочими местами и столовыми. Отделочные материалы подороже, паркетное покрытие для длительного использования. Отдельные помещения для хранения, территория от централизованной системы отопления для удобства пользования. Такое решение гарантирует комфортное и удобное использование помещений для работы и комфортность проживания в офисе.

В помещении три кабинета разных площадей, три просторных окна, оснащенных металлическими ставнями-шторами, дуговой, энергосберегающей. Высота потолка 2,9 м. Общая площадь 71,6 м². На территории есть свет, отопление, вода холодная и горячая, канализация. Парковка у входа. Видно окна на территории жилого дома.

Данные, в котором находится объект - жилая территория.

Данное помещение отлично подходит для размещения любого вида офиса, образовательной деятельности, административной, складской, туристического агентства и т.д.

Дан объект находится в центре, рядом с парковкой, рядом с парковкой, рядом с парковкой. Номер в базе 3325530.

Оставьте вопрос по объявлению?
Позвоните по телефону объявления и получите необходимую информацию
+7 967 895-15-60

Условия сделки

Цена	4 300 000 Р	Наличие	ИДЗ, ипотека
Срок	80 056 Р за м²	Срок сделки	730 000 Р
		Средняя цена	

Свободное назначение, 56,6 м²
Химки-Михайловская РС, Химки-Михайловск, ул. Киньки, 3А, 1-й этаж

4 200 000 Р
74 200 Р за м²

+7 902 828-95-64

56,6 м²
1 из 10
Свободно

Дорогие жители и гости с Химки-Михайловск. Если вы хотите купить свое нежилое помещение и открыть свой бизнес или арендовать как мастерскую, тогда это предложение Вас заинтересует.

Нежилое помещение свободного назначения
О доме: многоквартирный кирпичный дом Киньки д. 3А, от надежного застройщика ООО СД Нюма, расположен в южной части города, состоит из 10 этажей, 30 лифтов, парковок. В доме расположены Детский сад № 58 Улыбка, УК Вдохнал. Дом расположен на второй линии от дороги, территория дома, оснащенная системой видеонаблюдения, оборудована парковкой легкого транспорта, детской площадкой, сквериком для отдыха.

О помещении: площадь помещения 56,6 кв. м, свободной планировки, торцевой вход с трех сторон, цокольный этаж с санузлом, отделанная входная группа, высокие потолки, двухмерные стеклопакеты, разводка электропроводки 220 В, отопление, помещение с ремонтом.

Помещение можно использовать под офис, магазин, склад, медицинский кабинет, учебный центр, бытовые услуги, аптека, парикмахер, танцевальный зал, спорт, танцевальный и многое другое.

В шаговой доступности вся инфраструктура города: Средняя Общеобразовательная школа № 4 детский сад Елочка, продовольственные и парфюмерные магазины, ТЦ Меридиан и Сатурн, остановка общественного транспорта.

Помещение без обременений, кредитов или залогов, идеальный вариант, так и с использованием кредитных средств банки, ДДН уместны.

Если же хотите на закон, нажмите на What's app WhatsApp.

Возможное назначение

Офис, 209,9 м²
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мажу, 43, 1-й этаж

25 000 000 Р
119 100 Р за м²
Сопровождение сделки
Вызов на просмотр

+7 967 895-15-85
Помогите в выборе и оформлении объектов на сайте и получите скидку 10000 руб.

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Услуги Риэлтора Ирины Викторовны

209,9 м² 1 из 5 Свободно

Продать коммерческое помещение в центральной части города, первая линия, отличный видовой профиль! Помещение офисное, также удобен переезд - стены и полы на полу, хорошая планировка! Помещение может быть свободным или использоваться для размещения офиса, магазина, любой еще бизнес! В помещении с ремонтом, установлены кондиционеры, имеется место для хранения. Вызвонившиеся для просмотра. Помещение находится в жилом секторе жилого комплекса дома. На площадке на первом этаже и на первом этаже имеются отдельные помещения по собственности. Рассмотрите варианты покупки по отдельности, но в комплексе продажа коммерция. Собственники один, обеспеченный нет, документы готовы к передаче!! Для ознакомления с проектом, также имеется интернет, кондиционер, прибор учета воды, тепла. Номер в базе: 69157933.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 967 895-15-85
Помогите в выборе и оформлении объектов на сайте

Условия сделки

Цена	25 000 000 Р	Налич	100% наличными
Средств	119 100 Р за м²	Тип сделки	4 350 000 Р
			Свободная продажа.

+7 967 895-15-85
Помогите в выборе и оформлении объектов на сайте

Офис, 100 м²
в 100% New City (New Office, New Office) в 2 кв. 2016
Хиты Манжаров АС Хиты Манжаров, Пискаревская ул., 30, Петербург

9 800 000 Р
90 000 Р за м²

+7 967 895-15-72

ЭТАЖИ Хиты Манжаров

Милослав Александр Рустамович

100 м²
Площадь

-1 из 11
Этаж

Свободно
Планировка

В холле дома на первом этаже в самом центре города на первой линии от дороги с парковкой стеной с деревом предлагается коммерческая планировка площадью 100 м². Большой трафик пешеходов, в шаговой доступности школы, бизнес, кафе. Идеально подойдет для различного бизнеса (офис, ресторан, продуктовый магазин, кофейня, магазин одежды и обуви, магазин товаров, офисы представительств и так далее). Офис собственнику, арендовать без ограничений, все готово к продаже. Проклеены и дротики, время.

Дать описанием улучшениям квартиры и дома. Номер в базе 3308905.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните по телефону объявления и уточняйте все необходимые подробности

+7 967 895-15-72

Условия сделки

Цена	9 800 000 Р	Налоги	НДС включен 1 625 233 Р
Состояние	90 000 Р за м²	Срок сделки	Свободная продажа

+7 967 895-15-72

Офис, 129 м²
Холты-Маевский АО, Холты-Маевский, Простоквацкая, 7. На карте

11 900 000 ₽
90 249 ₽ за м²
Ссылка на публикацию объявления
Вызвоните ИДЦ
+7 967 895-15-90
Позвоните, оставьте заявку или закажите обратный звонок (800) 33 33 33
См. также объявления

ЭТАЖИ Холты-Маевский
20 минут до метро
Масурис Николай Викторович

129 м²
1 из 11
Свободно

Уважаемые покупатели! К продаже предлагается помещение в здании дома на первом этаже с отдельным входом. Есть парковочные места на соседней стороне. Помещение находится в спящем районе города с развитой автомобильной и пешеходной инфраструктурой. Удобство парковки под офис, уют и торговля. Формат магазина У дома всегда будет пользоваться спросом у жителей района и города. Торговое и складское оборудование, а также столы остаются новому владельцу. Отличный вариант для тех, кто планирует открыть магазин, развиваться или диверсифицировать свой бизнес уже выгодно известную в коммерческой недвижимости. Заинтересованы, свяжитесь на связи ватс апп. Для просмотра объявления обратитесь, также можете приобрести карту, темат. Номер в базе 6036017.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните по телефону объявления и уточните интересующую информацию.
+7 967 895-15-90
Позвоните, оставьте заявку или закажите обратный звонок (800) 33 33 33

Условия сделки

Цена	11 900 000 ₽	Налог	ИДЦ, включен
Стоимость	90 249 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 967 895-15-90
Позвоните, оставьте заявку или закажите обратный звонок (800) 33 33 33

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ

Свободное назначение, 63 м²
Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Косова, 28. Помещение

49 000 Р/мес. 9 224 Р за м² в год

+7 922 104-00-03
Позвоните, чтобы получить информацию об объявлении и задать любые вопросы

Никита

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Деловые помещения

ПОСРЕДСТВО
Матреша.Илья

63 м² | 1 из 5 | Свободно

Свободное назначение, 63 м²

49 000 Р/мес. 9 224 Р за м² в год

+7 922 104-00-03
Позвоните, чтобы получить информацию об объявлении и задать любые вопросы

Никита

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Деловые помещения

ПОСРЕДСТВО
Матреша.Илья

Условия сделки

Цена	49 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Срок	9 224 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Мест	1 шт. на объявление	Максимальный срок аренды	—
Обеспечение и залог	—	Аренда и коммунальные	Да
Возможность подселить	Не подходит	Самостоятельное проживание	—
Посредничество бесплатно	Не предусмотрено	Помещение не застраховано	—
Примечания	1 этаж		

Свободное назначение, 83 м²
Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Давыдовского, 25. На карте

43 000 Р/мес. +
6 217 Р за м² в год
Специальное предложение от собственника 43 000 Р за месяц
Квотирование 43%

+7 902 828-95-64
Получить консультацию специалиста или ознакомиться с объектом в режиме реального времени
Специалист работает с 09:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +7902089564

Написать

Агентство недвижимости
Сити-Рент
Документы по запросу

83 м² -1 из 6 Свободно

Одноместное нежилое помещение для размещения в центральной части города, состоит из 6 этанжей, 2000 м², построено на первой линии, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик.
Помещение площадью 83 кв. м, отдельный вход с парадной, стороны дома, подвальный этаж с гаражом, отдельный тамбур, разделено на три помещения, общий коридор, один санузел, санузел общий, для коммунального назначения (отопление, вода, электричество, канализация), линия теплофикации, высота потолка 2,2 м., каменные парки во дворе дома имеются.
Помещение идеально подходит под офис, склад, пункт выдачи товара и многое другое.
Стоимость 43 т. руб. + спец.
В здании доступность около 1 и 11. Ограждение клеевыми на булыжники, ограждение пешеходный район, детская, магазин и многое другое.
Если не можете на фото, позвоните на Viber или WhatsApp.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните следующему объявлению и уточните необходимую информацию

Позвонить

Условия сделки

Условие	43 000 Р/мес.	Спец. предложение	Прочие условия
Цена	43 000 Р/мес.	Спец. предложение	Прочие условия
Срок	6 217 Р за м² в год	Срок сделки	Детальный
Наличие	43% квотирования	Наличие помещений	11 кв.
Наличие помещений	0 Р	Наличие помещений	Да
Наличие помещений	Да	Наличие помещений	Специально подготовлено
Наличие помещений	Да	Наличие помещений	43%

Свободное назначение, 55 м²
Хиты-Маскиной АО, Хиты-Маскиной ул., Пермский, 29А, Пермь

44 000 Р/мес. +
9 000 Р за м² в год

+7 902 828-95-64
Специалист работает с 09:00 до 19:00
Написать ему комментарий в рабочее время: +79028289564

55 м²
1 из 4
Свободно

Дорогие жители города Хиты-Маскиной, для Вас есть отличное предложение! Неплохое помещение СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, площадью 55 кв. м в неэксплуатируемом доме в расположенном здании. О здании: жилой многоквартирный дом (2005 г. постройки), расположен в северной части города, состоит из 4 этажей, кирпичное. Здание расположено на второй линии, на улице Пермского. О помещении: помещение с отдельной входной группой с ремонтом, один зал, санузел, можно использовать под офис, магазин, бытовые услуги, аптека, торговля и многое другое. Общая площадь 55 кв. м, отдельный вход с задней стороны здания. Т-и этаж, отдельная кухня с ремонтом (узел, кафель, стены покрашены, вся сантехника в отличном, уют, вода, канализация, отопление) (на кухне установлены, готовая 300 литров. После дома имеется жилая парковка для авто.

В шаговой доступности: магазины, отделение почты, филиал поликлиники, ДЕТСКИЙ САД, ШКОЛА и, конечно общественный транспорт.

Стоимость 800 руб. за кв. м, включая коммунальные услуги в среднем 8 тыс. руб.

Еще не открыли на Яндекс, Яндекс на Web или WhatsApp

Возможное назначение:

- Офис;
- Торговая площадь;
- Будет другим товаром

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните по телефону объявления и получите подробную информацию.

Условия сделки			
Цена	44 000 Р/мес.	Тип аренды	Губительная
Срок	9 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Платеж	МСН	Назначение арендатора	ТТ. мес.
Платеж за коммунальные услуги	0 Р	Арендатор коммунальщик	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Состояние помещения	—
Застрахован арендатор	Включены	Коммунальные услуги	800
Примечания	1 этаж		

Свободное назначение, 63,5 м²
Химки-Московский 40, Химки-Московский ул. Кирова 20, Химки

43 000 Р/мес.
8 126 Р за м² в год

+7 922 104-00-03
Позвоните сейчас, чтобы узнать об объявлении 24/7. Или напишите сообщение

ID 9659911

63,5 м² 1 из 5 Свободно

Сдам в аренду помещение под косметологическую или медицинскую клинику, настраивый салон. Собственник.

Возможное назначение
Под медицинский центр, косметологический салон, бизнес-кафе, ресторан

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления в удобное для вас время по телефону: +7 922 104-00-03

Условия сделки

Цена	43 000 Р/мес.	Вид аренды	Прямая аренда
Ставка	8 126 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Налие	ЕОИ	Планировка	—
Общая площадь (м²)	60 000 м²	Дополнительно	10
Коммунальные платежи	Не включены	Состояние	Порядок
Наличие мебели (оформление)	Не предусмотрено	Наличие мебели	—
Примечания	1 этаж		

Свободное назначение, 72 м²
Хвосты Михайловской РЛ. Хвосты Михайловской ул. Двухэтажная. 3. На фото

49 968 Р/мес.
8 338 Р за м² в год

+7 982 223-29-81

ID 39937656

72 м² 1 из 5 Свободно

Сдается нежилая планировка. Находится в полу-развитой части жилого спального района.

Развита инфраструктура района с хорошей транспортной развязкой и большим потоком людей. Туда же есть остановки маршрутных средств.

Все коммуникации: водопровод, отопление, канализация, электричество и газификация (газ), ставлен на учет. Выпущен паспорт.

В помещении два туалета, офис.

Пожарная сигнализация, охрана и контроль.

Есть м/у с другой комнатой.

Остались вопросы по объявлению?
Пожалуйста, оставьте комментарий и получите необходимую информацию

Узнайте больше

Условия сделки

Платеж	49 968 Р/мес.	Тип оплаты	Принимать оплату
Сумма	8 338 Р за м² в год	Срок аренды	Договор на 1
Налог	НДС, включен 8 280 Р	Максимальный срок аренды	—
		Арендатор платит	Нет
		Содержание помещений	—

Общая площадь помещений: —

Площадь помещений: —

Площадь помещений: —

Площадь помещений: —

Узнайте больше

7. [https://www.avito.ru/hanty-](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoye_naznacheniya_58_m_2588267832)[mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoye_naznacheniya_58_m_2588267832](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoye_naznacheniya_58_m_2588267832)

Свободного назначения, 58 м²

30 000 Р в месяц

8 882 201-00-74

Телефон: 8 882 201-00-74

Адрес: Тюмень, ул. Ленина, д. 22/1

Площадь: 58 м²

Тип: Коммерческая недвижимость

Состояние: Хорошее

Описание: Свободного назначения, 58 м². Отличный вариант для бизнеса. Цена 30 000 руб. в месяц. Ставка налога не облагается (УСН).

О здании: Тип здания: Коммерческое

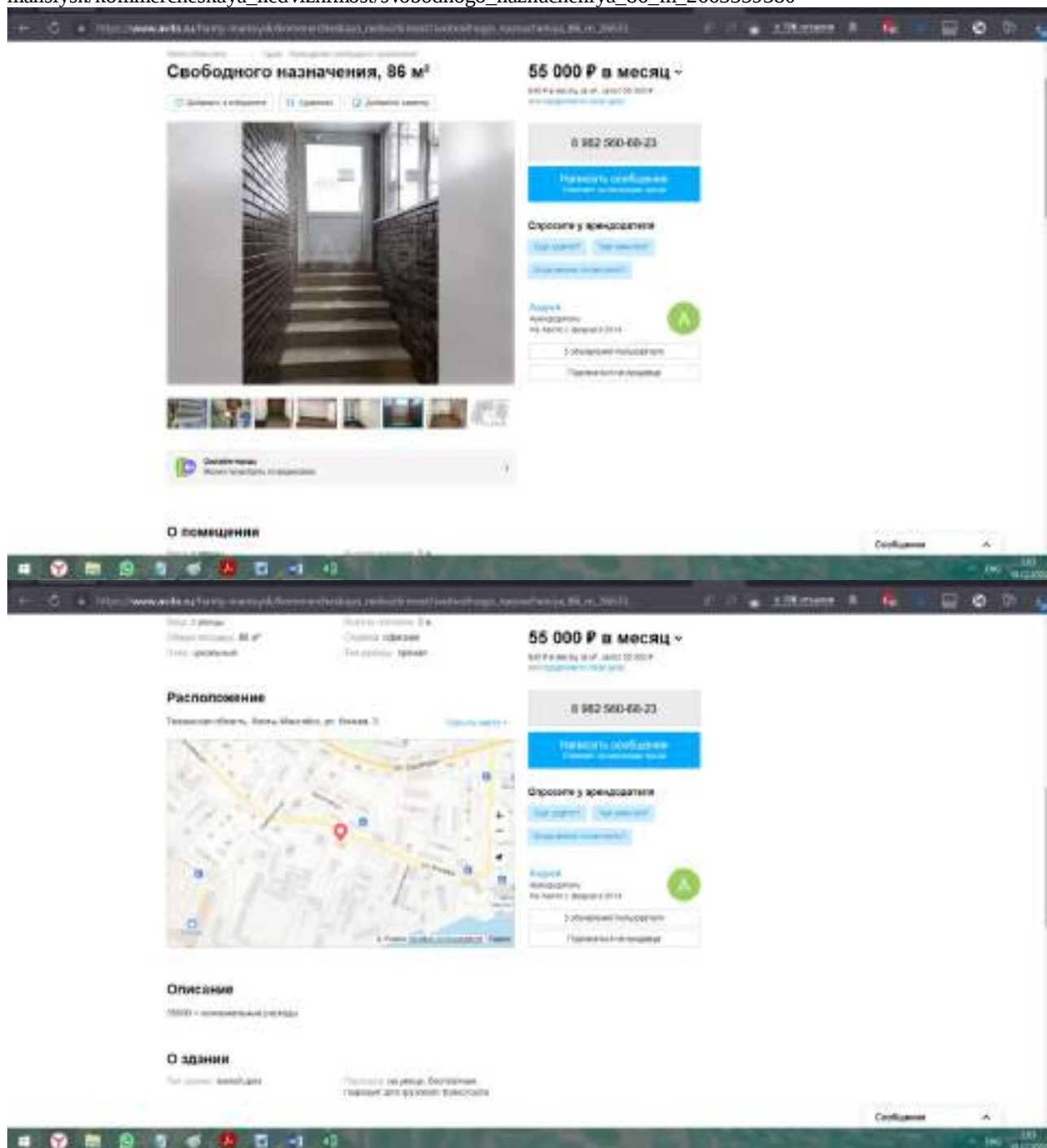
Расположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ленина, д. 22/1

Описание: Свободного назначения, 58 м². Отличный вариант для бизнеса. Цена 30 000 руб. в месяц. Ставка налога не облагается (УСН).

О здании: Тип здания: Коммерческое

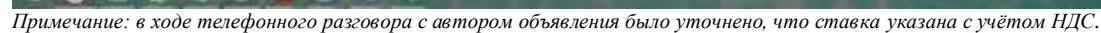
Примечание: в ходе телефонного разговора с автором объявления было уточнено, что по состоянию на 15 декабря 2022 г. цена снижена до 30 тыс.руб., ставка налогом не облагается (УСН).

8. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznacheniya_86_m_2663359380



Примечание: в ходе телефонного разговора с автором объявления было уточнено, что ставка налогом не облагается (УСН).

mansiyk.kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2171691859



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

Получено из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Смещение от нулевой гипотезы зависит от масштаба

It is possible that the observed differences in the response of the two groups may be due to differences in the underlying pathophysiology of the two groups. For example, the patients in the first group may have had a more severe underlying disease, which could have led to a more pronounced response to the treatment.

Figure 1. Study Design

[illegible]

Figure 2: Task 1

Получено 14.07.2016; принято в печать 14.08.2016; опубликовано 15.08.2016

Содержание и структура монографии

Появление вид объекта недвижимости			
Ввод №1. Раздел 2	Ввод раздела 2.1	Ввод раздела 2	Ввод раздела 2.1
8 августа 2019			
Кадастровый номер:		50:12/010/01:021	
1	Присвоение кадастрового номера	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Триллион Девелопмент" Д.С. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОИТЕЛЕКТ", ИНН: 770476160, ОГРН: 1107346217147, юридический адрес: в Москве, по Новомоск. д 3, к 1
2	Ввод, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность № 12/010/01:121-05/04/2019-3 от 08.08.2019 12.12.16
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Введен 15.07.2019
4	Субординация прав и обременений объекта недвижимости		
4.1	ипотека		ипотека в пользу банка
	дата государственной регистрации		06.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации		50:12/010/01:121-06/04/2019-4
	срок, на который установлено обременение при оформлении объекта недвижимости		Срок действия с 08.08.2019 до полного прекращения обязательств по Договору
	ипотека, в пользу которой установлено обременение при оформлении объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "ТРИЛЛИОН Девелопмент" Д.С. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Адаптируемые» ИНН: 7706127090
	документы государственной регистрации		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Введен 15.07.2019
5	Сведения об объекте недвижимости, об являющемся объектом недвижимости для налогообложения и муниципальной услуги		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, описи, описи-инвентаря права для обременения и описи записи описи, описи описи, описи		данные отсутствуют

Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об изъятии для государственных нужд Республики Беларусь объектов недвижимости

[illegible]

Наименование должности исполнителя, название и номер документа в Едином государственном реестре документов, наименование государственного архива, дата и место хранения документа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном параметре кадастровой территории в зарегистрированной границе на объект недвижимости

Создание обобщающих характеристик объектов исследования

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

[illegible]

Лист 1 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Получатель выписки	
Имя Фамилия	
Лист №1 Листы 2	Всего листов выписки 2
В листе №1:	
Кадастровый номер	50:12:0101071.05
1	Примечание (примечания):
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права
3	Документы-основания
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости
4.1	вид государственной регистрации номер государственной регистрации дата, на которой установлено обременение права в Едином государственном реестре недвижимости вид, в котором, в пользу которого зарегистрировано право в Едином государственном реестре недвижимости документ государственной регистрации
5	Сведения о владельце(цах) об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд
6	Сведения об ином(ых) владельце(ах) государственной регистрации права, права, обременения права без необходимости в эту запись вносить третьи лица, права

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ	СЛУЖБА ЗАДАНИЯ
Имя Фамилия	Имя Фамилия

Лист 2 Лист 3

Листы 3 Лист 4

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

План расположения помещений, включенных в кадастр (план этажа)

Получатель выписки	
Имя Фамилия	
Лист №1 Листы 3	Всего листов выписки 3
В листе №1:	
Кадастровый номер	50:12:0101071.05
Кадастровый номер	Объект кадастра
50:12:0101071.05	Объект кадастра
	
Имя Фамилия	Имя Фамилия
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ	СЛУЖБА ЗАДАНИЯ
Имя Фамилия	Имя Фамилия

страница 135

Лист 3 / Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
 (Поле регистрации недвижимости, включая место на плане (планы) здания)

Подпись:
 над объектом недвижимости

Лист №1, Листы 2	Всего листов: Листы 2, 3	Всего листов: 3	Всего листов: Листы 2, 3
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		50:12:0101071:36	
Кадастровый план:		Плановый план (планы)	
Исх. (2019)1871/36		Дополнительный план	



Плановый план (планы)

Лист - кадастровый
 Л - план, планы
 (Исх.) - исх. документ

Масштаб: 1:	Печать: (подпись)	Подпись: (подпись)
Государственный регистратор: (подпись)	Подпись: (подпись)	Подпись: (подпись)

Удостоверяю: Функциональный статус государственной территории, включая и территории на Улице Мухомовой, площадью земель Квартала

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

Лист 1 / Лист 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Подпись: над объектом недвижимости			
Лист №1, Листы 2	Всего листов: Листы 1, 2	Всего листов: 2	Всего листов: Листы 1, 2
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		50:12:0101071:122	
Плановый кадастровый номер:		50:12:0101071	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2014	
Сторона присвоения государственной земельной территории:		Земельный участок	
Адрес:		Улица Мухомовой, д. 10, стр. 1, кв. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	
Площадь, кв.м:		148,4	
Назначение:		Жилищное назначение	
Планировка:		Планировка	
Плановый план, на котором зарегистрирован объект недвижимости, включая место:		Дополнительный план Мухомовой улицы	
Над объектом недвижимости:		Земельный участок	
Кадастровый номер, руб.		50:12:0101071:36	
Кадастровый номер земельного участка, в котором находится объект недвижимости:		50:12:0101071:32	
Плановый кадастровый номер:		Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости, включая и территории на Улице Мухомовой, площадью земель Квартала, в котором находится объект недвижимости:		Земельный участок	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельный"	
Участок земли:		Земельный участок	
Получатель информации:		Адрес: Улица Мухомовой, д. 10, стр. 1, кв. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	

Государственный регистратор: (подпись)	Подпись: (подпись)	Подпись: (подпись)
--	--------------------	--------------------

[illegible][illegible]

3. Local municipalities were not able to attract investment capital.

Page 1 Page 1

[illegible]

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕТРОПАТОЛ СПАС	<i>[Signature]</i>	СЕРГЕЕВ А. И.
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	ИНТЕРНЕТ	ПРИВАТНОЕ ОБЩЕСТВО

Page 2 of 2

Настоящо съдържание на документа е изготвено от компютърна програма и не подлежи на редактиране.

Содержание. О терминологических проблемах

Наименование ИПД объекта недвижимости			
Листы №№: Раздел 2	Итого листов раздела 2: 2	Итого разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		50:12:0101701:01	
1	Правомочность (правообладатели)	1.1	Объект с ограниченной ответственностью "Университетская компания "СФЭДМ" Д.У. Активный листовой выписочный лист недвижимости "СТРИПРАКСТ", ИИН: 770675019, ОГРН: 1107796227147, исключенная информация с Москвы, 22.08.2019, п.1, п.3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность 50:12:0101701:01-06/04/2019-4 08.08.2019 12:22:06
3	Действительность выписки	3.1	Действительна с даты выдачи информационного выписки, Выдан: 18.07.2019
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
4.1	ипт ипт государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлен ограничительный ограничение объекта недвижимости		Наличие ипотеки 08.08.2019 12:43:41 50:12:0101701:01-06/04/2019-6 Срок действия с 08.08.2019 по решению исполнительного органа власти. Договор
	ипт, в пользу которого установлен ограничительный права и обременение объекта недвижимости ограничение государственной регистрации		Объект с ограниченной ответственностью "РЕТРОС Девелопмент" Д.У. Активный листовой выписочный лист недвижимости "Актария", ИИН: 770627080 Действие выписки прекращено по истечении срока, Выдан: 18.07.2019
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
4.1	ипт ипт государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлен ограничительный ограничение объекта недвижимости		Архив 21.05.2019 08:25:01 50:12:0101701:01-06/04/2019-4 Срок действия с 21.05.2019 на 5 лет
	ипт, в пользу которого установлен ограничительный права и обременение объекта недвижимости ограничение государственной регистрации		Объект с ограниченной ответственностью "Винный клуб", ИНН: 5003078073 Действие выписки прекращено по истечении срока, 30.03.2019 14:34:41, Выдан: 18.07.2019

ИЗДАТЕЛЬСТВО "РАС" 	ИЗДАТЕЛЬСТВО "РАС"
--	--------------------

Лист 3

Пояснение к листу объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
4 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		№ 50:12/010/071/01	
3	Сведения о внесении решения об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужды	дата отмены	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, отменяемое право без осуществления в ней записи сведений текущего плана, отменено	дата отмены	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ТР-48		ТУСНУТЕНКОВА Н.И.
М.П. 01.11.2019	М.П. 01.11.2019	М.П. 01.11.2019

Лист 5 / Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных праве на объект недвижимости

План размещения помещений, включая право на землю (земельный участок)

Пояснение к листу объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
4 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		№ 50:12/010/071/01	
Кадастровый номер:		Кадастровый номер	
№ 50:12/010/071/01		Кадастровый номер	



План размещения помещений

Составлено:

1. По документам

2. По результатам обследования

3. По результатам обследования

4. По результатам обследования

Масштаб 1:	Условные обозначения		ТУСНУТЕНКОВА Н.И.
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ТР-48	М.П. 01.11.2019	М.П. 01.11.2019	М.П. 01.11.2019

Відомості про Єдиний державний реєстр підприємств та організацій України за 2019 рік

Received 15 November 2000; accepted 12 February 2001

Illegali e irregolari sono i precetti che guidano i lavoratori a non denunciare i propri superiori.

Figure 1. (Cont.)

[illegible]

ТОЧКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ	ИЗДАТЕЛЬСТВО: И. С.
ОБЪЕКТ РАБОТЫ	ИЗДАТЕЛЬСТВО: И. С.

Page 2 of 3

Задача по Третьему государственному результату «Модернизация объектов капитального строительства в приоритетных областях экономики»

Differences in topographical features were significant.

Полное наименование общества с ограниченной ответственностью			
Пункт №1. Раздел 1	Дата вступления в силу раздела 2.2	Выход раздела 3	Выход раздела 4
8 августа 2016г.			
Кадастровый номер		50:12:0101071:108	
1	Правовое положение (правовое положение)	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "СРБОО" Д.У. Зарплатный инвестиционный фонд недвижимости "СТРОИПРОЕКТ", ИНН 770479039, ОГРН 1107746212147, кадастровый номер в Москве, из Выхода 1, 3 и 7	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "СРБОО" Д.У. Зарплатный инвестиционный фонд недвижимости "СТРОИПРОЕКТ", ИНН 770479039, ОГРН 1107746212147, кадастровый номер в Москве, из Выхода 1, 3 и 7	
3	Действие на территории	3.1 Действие на территории, принадлежащей на праве собственности, Выход 10.07.2016	
4	Ограничение права в отношении объекта недвижимости	4.1	
4.1	вид:	Вид: аренда (аренда)	
4.2	дата государственной регистрации:	08.08.2017 12:47:41	
4.3	номер государственной регистрации:	50:12:0101071:108-06/001/2016-7	
4.4	срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия: 08.08.2017 до полного исполнения обязательств по Договору.	
4.5	лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПИИИИ Девелопмент" Д.У. Зарплатный инвестиционный фонд недвижимости "Самарканд", ИНН 7706221000	
4.6	исключение государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выход 10.07.2016	
4	Ограничение права в отношении объекта недвижимости	4.1	
4.1	вид:	Аренда	
4.2	дата государственной регистрации:	19.01.2017 12:42:39	
4.3	номер государственной регистрации:	50:12:0101071:108-06/001/2016-7.2	
4.4	срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия: 19.01.2017 по 22.12.2023 с 19.01.2017 по 22 декабря 2023 год	
4.5	лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Панасион", ИНН 5001010073	
4.6	исключение государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 75/116-3М-А, Выход 12.12.2016	

ТАЙШЭНГЭЛЭГ НЭГЭЛЭГЛЭГ	ТАЙШЭНГЭЛЭГ НЭГЭЛЭГЛЭГ	ТАЙШЭНГЭЛЭГ НЭГЭЛЭГЛЭГ
------------------------	------------------------	------------------------

Лист 3

Пояснение к плану объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Листы листов раздела 2, 3	Листы листов раздела 3	Листы листов листов раздела 4
В документе 2019:		№ 12-010/071-148	
Единственный номер:		№ 12-010/071-148	
1	Сведения о наличии раздела об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости и дату подачи заявления принять закон	данные отсутствуют	

Государственный регистратор ИРК	ИРК	ИРК
ИРК	ИРК	ИРК



Лист 4

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

План расположения здания, кадастровый номер (кадастровый номер)

Пояснение к плану объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 5	Листы листов раздела 5, 1	Листы листов раздела 5	Листы листов листов раздела 4
В документе 2019:		№ 12-010/071-148	
Единственный номер:		№ 12-010/071-148	
Единственный номер:		№ 12-010/071-148	
Единственный номер:		№ 12-010/071-148	
Масштаб 1:1000 Условные обозначения: 1. Стена 2. Окно 3. Дверь 4. Лестница 5. Санузел 6. Кухня 7. Гостиная 8. Спальня 9. Коридор 10. Балкон 11. Терраса 12. Парковка 13. Дорога 14. Зеленая зона 15. Водоем 16. Другое			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения	
Государственный регистратор ИРК		ИРК	
ИРК		ИРК	



Polynomial Time

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВТОМАТИКА»	ИНН 77-07-000000	ОГРН 1047700000000
---	------------------	--------------------

ПОДПИСАНИЕ ПЕРВОУЧЕТЧИКА	ПОДПИСАНИЕ	ПОДПИСАНИЕ
--------------------------	------------	------------

[illegible]

Exp. No.	Date	Page	Room No.
2 nd semster 2014-15, M.TS.114-25915			
Electronics Technology			
SEM-1, ECE101, 15			

These patients should be treated as usual. Unresponsive cases, No Clinical or radiological response



My course is:

 UNIVERSITY OF NORTH CAROLINA CHapel Hill, NC 27599-5000 919/919-2000	 UNIVERSITY OF NORTH CAROLINA CHapel Hill, NC 27599-5000 919/919-2000
--	--

11/07/2001/2002

Характеристики государственного имущества (земельного участка и помещений)	—	—
Описание объекта недвижимого имущества:		
1	Подземный кабельный кабельный, в котором размещены в нем:	
2	В 52-111-0071-32	
3	Участок, на котором размещено имущество:	
4	Помещение в здании в Ленинском районе	
5	Объект недвижимости: 145,8	
6	Местонахождение: Хитрово-Малышевский ул. Новосибирск, д. 4, 145,8	
7	Помещение:	
8	Наличие помещений и помещений:	
9	Кадровый состав персонала:	
10	Вместимость персонала:	
11	Вместимость персонала:	
12	Вместимость персонала:	
13	Вместимость персонала:	
14	Вместимость персонала:	
15	Вместимость персонала:	
16	Вместимость персонала:	
17	Вместимость персонала:	
18	Вместимость персонала:	
19	Вместимость персонала:	

конспект лекций

PROJECT <i>Architecture</i>		A. H. HARRISON (1910-1980)
-------------------------------	---	--------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия
(полное наименование объекта кадастрового учета)

КП.3

Лист № 1

28 декабря 2014 г. № 88/2014/4-13/004

Кадастровый номер: 50:12/010/071.146

План реконструкции помещений на объекте Кадастровый номер № 50:12/010/071.146

Литература
объекта

Шкала 1:100

Условные обозначения:
 1. - стены, перегородки;
 2. - перегородки, перегородки;
 3. - перегородки, перегородки

Масштаб 1:1

Инженер / архитектор
(полное наименование организации, выполняющей кадастровый учет)

М.П.

Инженер / архитектор
(полное наименование организации, выполняющей кадастровый учет)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия
(полное наименование объекта кадастрового учета)

КП.1

Лист № 2

28 декабря 2014 г. № 88/2014/4-13/004

Кадастровый номер: 50:12/010/071.146

Характеристики государственного кадастрового учета помещений (структур, частей и помещений)

Описание объектов кадастрового учета:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположены помещения: 50:12/010/071.146	
2	Этаж (этажи), на котором расположены помещения: 1-й этаж	
3	Общая площадь помещений: 100 м²	
4	Адресное наименование: Химкинский район, п/п. № 1, д. 1007	
5	Назначение: Жилищное	
6	Надлежащий собственник помещений: —	
7	Кадастровый номер квартир, в которых расположены помещения: —	
8	Кадастровый номер помещений (помещений) в здании: 2014/01/12	
9	Кадастровый номер помещений (помещений) в здании: 1007	
10	Кадастровый номер помещений (помещений) в здании: 1007	
11	Кадастровый номер помещений (помещений) в здании: 1007	

Инженер / архитектор
(полное наименование организации, выполняющей кадастровый учет)

М.П.

Инженер / архитектор
(полное наименование организации, выполняющей кадастровый учет)

01.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на кадастровый объект недвижимости)

Лист №	1	Из всего листов	1
Уч. кадастр. №: 50:05/001/2011/4-03/001/2011			
Кадастровый номер: 50:05/001/2011/4-03/001/2011			
Идентификационный номер: 50:05/001/2011			
Норматив сведений государственного кадастра недвижимости (ГДН) —			
(в соответствии с)			

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый объект недвижимости (содержание, в котором указывается наименование)	Земельный участок, расположенный в границах земельного участка № 50:05/001/2011/4-03/001/2011
2	Уникальный идентификатор кадастрового объекта	50:05/001/2011/4-03/001/2011
3	Полное наименование кадастрового объекта	Земельный участок № 50:05/001/2011/4-03/001/2011
4	Общая площадь земельного участка, кв. м	13,5
5	Местоположение: кадастровый номер участка, в котором расположен объект	50:05/001/2011/4-03/001/2011
6	Назначение: вид использования	для размещения объектов недвижимости
7	Назначение: вид использования	для размещения объектов недвижимости
8	Назначение: вид использования	для размещения объектов недвижимости
9	Назначение: вид использования	для размещения объектов недвижимости
10	Назначение: вид использования	для размещения объектов недвижимости
11	Назначение: вид использования	для размещения объектов недвижимости

Кадастровый паспорт	А. П. Понякин
Подпись кадастрового инженера	(подпись, печать)

01.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на кадастровый объект недвижимости)

Лист №	1	Из всего листов	1
Уч. кадастр. №: 50:05/001/2011/4-03/001/2011			
Кадастровый номер: 50:05/001/2011/4-03/001/2011			
Идентификационный номер: 50:05/001/2011			
Норматив сведений государственного кадастра недвижимости (ГДН) —			
(в соответствии с)			

План расположения земельного участка на кадастровом участке № 50:05/001/2011/4-03/001/2011	
Кадастровый номер: 50:05/001/2011/4-03/001/2011 Идентификационный номер: 50:05/001/2011 Норматив сведений государственного кадастра недвижимости (ГДН) — (в соответствии с)	

Кадастровый паспорт	А. П. Понякин
Подпись кадастрового инженера	(подпись, печать)

1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

[illegible]

Распределение по числу комнат

№ п/п	Категория	Возраст, лет	Общая площадь, га	Площадь под пастбищем, га	Живая масса, ц
1	2	1	1	1	—
1	1-годовалые	96	2966,3	2968,3	1279,2
2	2-годовалые	47	2976,5	2978,5	1455,3
3	3-летние	14	1116,5	1116,5	954
4	4-годовалые	0	0	0	0
5	5-летние и старше	0	0	0	0
6	Всего	17	6663,3	6663,3	3343,5

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

[illegible]

Исследования в области науки и техники

[illegible]

Нежелательные последствия

[illegible]

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местонахождение) объекта учета	
Ханты-Мансийский Федеральный округ-Югра	
Район	
Муниципальное образование	тип городской округ
Населенный пункт	наименование Ханты-Мансийский
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип город
Номер дома	наименование Ханты-Мансийск
Номер корпуса	тип 1-2012
Номер строения	наименование Шенников
Литера	№
Населенные местонахождения	А
Район города (поселения)	
Зональный № застройки	
№ 12-01-001-4	

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from the publisher.

Паспорт составлен по состоянию на 14 июня 2014 г.

Восстановление функциональности после ОНН

2



III. Благоустройство площади помещений здания (строения)

IV. Соединения с группами галогенов

Дата внесения	Субъект права: для граждан: фамилия, имя, отчество; для юридических лиц, ИП (далее)	Дорожная, принадлежащая право собственности владельца, собственника	Дата (или % в год)
1	2	3	4

V. Croisot, L. Lami

That results that are reported in a table should be

Downloaded from <http://ajphaphysocpharm.sagepub.com> at 11:56 11 November 2014

3

3

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование должности	Максимальная ставка	Количество ставок	Условие оплаты
1		2	3	4
1	Полномочный представитель	1 250	4	
2	Полномочный представитель в отставном звании		18	

Discussion

—continued

100. Accepted

K. M. Sauerbrey

1000000

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

20

© 2014

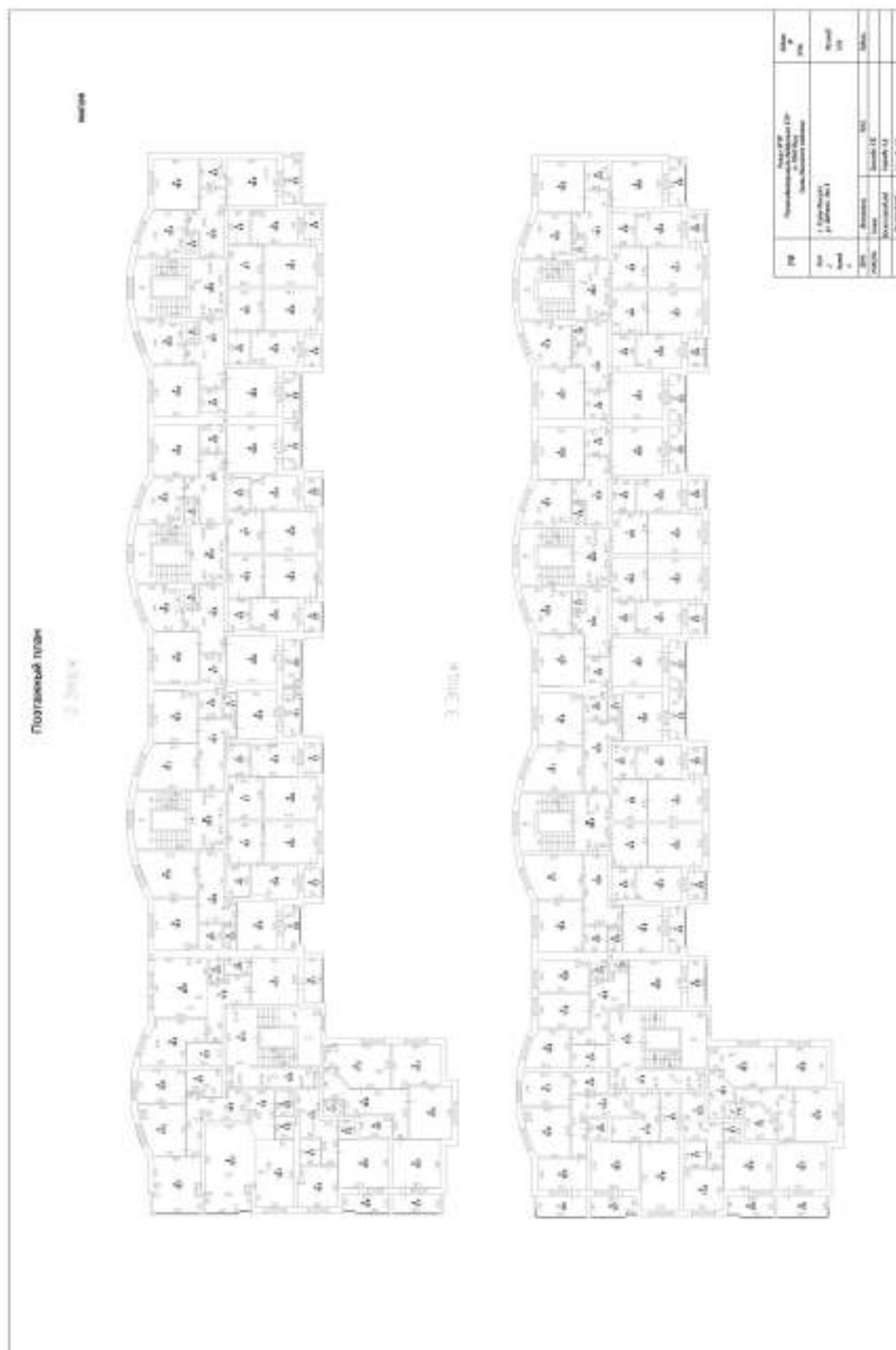
1000

И. Технические описание данных или его устройство

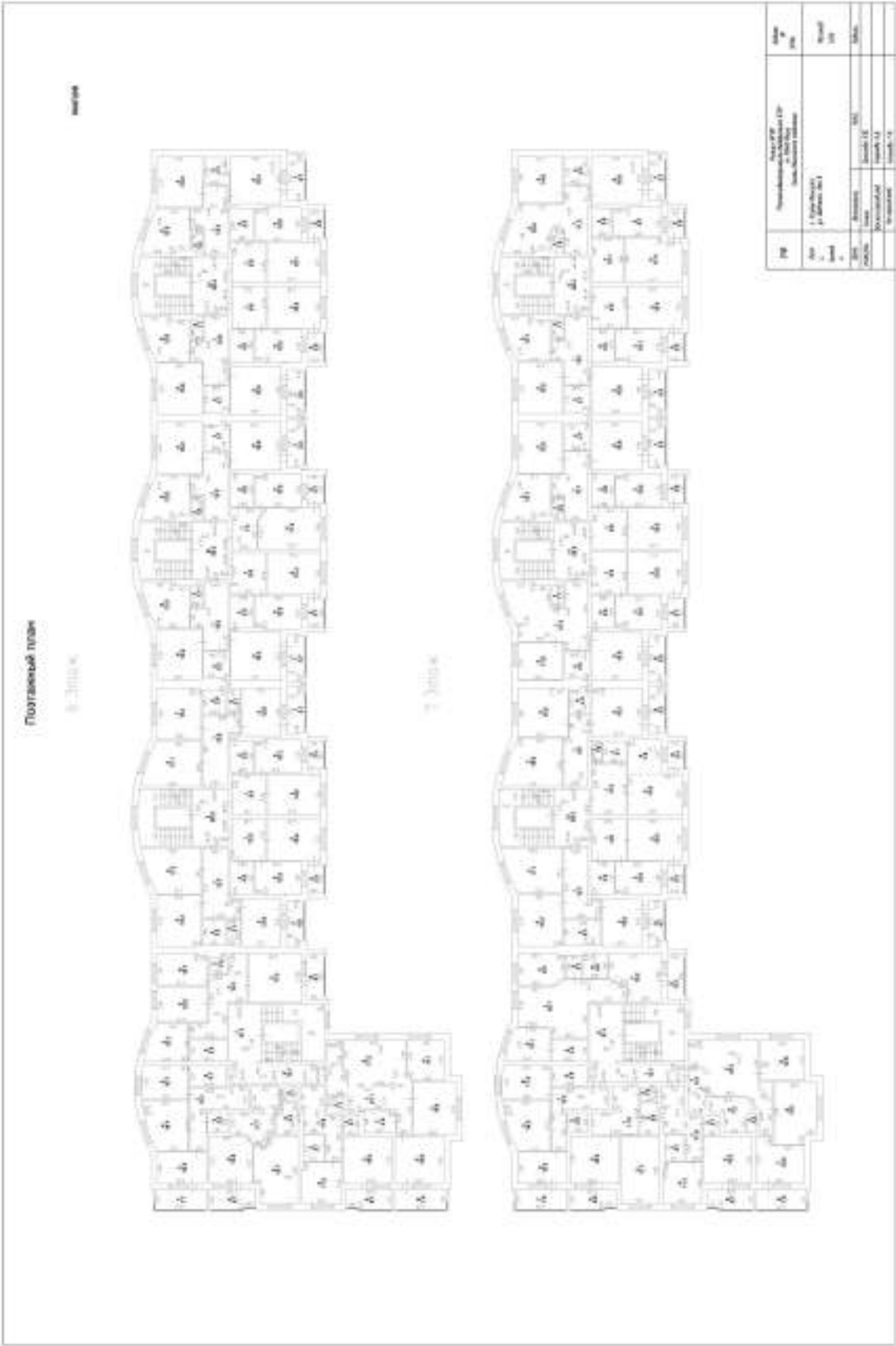
• [How to find a good therapist](#)

1991) and the *in vitro* studies of the effect of the









[illegible][illegible]

Model	Model description	Model results
Model 1	Model 1: A simple linear regression model with age as the independent variable and the log of the odds of being a smoker as the dependent variable.	Model 1: The log of the odds of being a smoker increases linearly with age. The coefficient for age is 0.01, indicating that for every year increase in age, the log of the odds of being a smoker increases by 0.01.
Model 2	Model 2: A simple linear regression model with age as the independent variable and the log of the odds of being a smoker as the dependent variable. The model includes a quadratic term for age to capture non-linear relationships.	Model 2: The log of the odds of being a smoker increases with age, but the relationship is non-linear. The coefficient for age is 0.01, and the coefficient for the quadratic term is -0.0001, indicating that the increase in the log of the odds of being a smoker with age is slightly decreasing.
Model 3	Model 3: A simple linear regression model with age as the independent variable and the log of the odds of being a smoker as the dependent variable. The model includes a cubic term for age to capture non-linear relationships.	Model 3: The log of the odds of being a smoker increases with age, but the relationship is non-linear. The coefficient for age is 0.01, the coefficient for the quadratic term is -0.0001, and the coefficient for the cubic term is 0.000001, indicating that the increase in the log of the odds of being a smoker with age is slightly decreasing and then slightly increasing.
Model 4	Model 4: A simple linear regression model with age as the independent variable and the log of the odds of being a smoker as the dependent variable. The model includes a quartic term for age to capture non-linear relationships.	Model 4: The log of the odds of being a smoker increases with age, but the relationship is non-linear. The coefficient for age is 0.01, the coefficient for the quadratic term is -0.0001, the coefficient for the cubic term is 0.000001, and the coefficient for the quartic term is -0.00000001, indicating that the increase in the log of the odds of being a smoker with age is slightly decreasing and then slightly increasing and then slightly decreasing.

[illegible][illegible]

Рассмотрим в поперечном сечении (строении)

расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул. Шевченко дом № 8

[illegible]

James H. Hinkle, Director

© 2000 Blackwell Science Ltd

With a view to increasing the number of people who are able to benefit from the services of the Centre, the following measures have been taken:

Heimische einjährige Ackergräser

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 101–108

Copyright Clearance Center

Case	Sex	Body mass index (BMI)	Weight at admission (kg)	Weight at discharge (kg)	Weight at follow-up (kg)	Weight at follow-up (% of admission weight)	Follow-up (months)
1	Male	25.5	70	65	65	93%	12
2	Male	28.5	85	75	75	88%	12
3	Male	26.5	75	65	65	87%	12
4	Male	27.5	80	70	70	88%	12
5	Male	29.5	90	80	80	89%	12
6	Male	27.5	80	70	70	88%	12
7	Male	28.5	85	75	75	88%	12
8	Male	26.5	75	65	65	87%	12
9	Male	27.5	80	70	70	88%	12
10	Male	29.5	90	80	80	89%	12
11	Male	27.5	80	70	70	88%	12
12	Male	28.5	85	75	75	88%	12
13	Male	26.5	75	65	65	87%	12
14	Male	27.5	80	70	70	88%	12
15	Male	29.5	90	80	80	89%	12
16	Male	27.5	80	70	70	88%	12
17	Male	28.5	85	75	75	88%	12
18	Male	26.5	75	65	65	87%	12
19	Male	27.5	80	70	70	88%	12
20	Male	29.5	90	80	80	89%	12
21	Male	27.5	80	70	70	88%	12
22	Male	28.5	85	75	75	88%	12
23	Male	26.5	75	65	65	87%	12
24	Male	27.5	80	70	70	88%	12
25	Male	29.5	90	80	80	89%	12
26	Male	27.5	80	70	70	88%	12
27	Male	28.5	85	75	75	88%	12
28	Male	26.5	75	65	65	87%	12
29	Male	27.5	80	70	70	88%	12
30	Male	29.5	90	80	80	89%	12
31	Male	27.5	80	70	70	88%	12
32	Male	28.5	85	75	75	88%	12
33	Male	26.5	75	65	65	87%	12
34	Male	27.5	80	70	70	88%	12
35	Male	29.5	90	80	80	89%	12
36	Male	27.5	80	70	70	88%	12
37	Male	28.5	85	75	75	88%	12
38	Male	26.5	75	65	65	87%	12
39	Male	27.5	80	70	70	88%	12
40	Male	29.5	90	80	80	89%	12
41	Male	27.5	80	70	70	88%	12
42	Male	28.5	85	75	75	88%	12
43	Male	26.5	75	65	65	87%	12
44	Male	27.5	80	70	70	88%	12
45	Male	29.5	90	80	80	89%	12
46	Male	27.5	80	70	70	88%	12
47	Male	28.5	85	75	75	88%	12
48	Male	26.5	75	65	65	87%	12
49	Male	27.5	80	70	70	88%	12
50	Male	29.5	90	80	80	89%	12
51	Male	27.5	80	70	70	88%	12
52	Male	28.5	85	75	75	88%	12
53	Male	26.5	75	65	65	87%	12
54	Male	27.5	80	70	70	88%	12
55	Male	29.5	90	80	80	89%	12
56	Male	27.5	80	7			

Место наименование	Вид земельного участка	Вид земельного участка	Наименование земель участков	Виды и размеры земель участков по каждому объекту	Площадь земельных участков по объекту	Площадь земельных участков по объекту	Наименование населенный пункт
А	IV	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,05; 0,3893(0,91+1,493+2,1+1,471+1,2 79+1,354+78)х0,6	29,2	2,7	Место общего пользования
А	V	Дачная зона	Дачная зона	2 9042,30; 0,3893(2,91+1,419+1,31+1,41+1,3 91+1,154+79)х0,6	29,2	2,7	Место общего пользования
А	А	Корпус	Корпус	7,929+1,6+0,339+1,42- 0,339+0,6+0,279+76	12,3	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	4,92+0,6+1,493+1,3+1,4+0,5+1,9	11,4	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	4,92+0,7- 0,379(0,91+1,493+1,4+1,3+1,41+0,5+ 1,179+79)х0,6	29,4	2,7	Место общего пользования
А	IV	Дачная зона	Дачная зона	4 379,5; 0,379(0,91+1,4+1,3+1,4+1,3+1,1 179+79)х0,6	29,4	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,06; 0,2993(0,6+1,419+1,3+1,42)х1,3	29,5	2,7	Место общего пользования
А	З	Корпус	Корпус	7,919+1,57+0,329+40- 0,329+3,30	12,2	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	2,69+0,8+1,339+1,4+1,3+1,30+1,30 +1,39+1,30	31,7	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,06; 0,3893(0,9+1,3+1,4+1,3+1,42)+ 1,179+79)х0,6	29,4	2,7	Место общего пользования
А	IV	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,05; 0,2993(0,9+1,4+1,3+1,4+1,3+1,1 179+79)х0,6	29,3	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,06+1,339+1,30+1,379+1,379+ 3,3+1,419+78+0,279+15	11,2	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,06; 0,379(0,9+1,3+1,4+1,3+1,42)+ 4,79+1,179+0,6	29,4	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,06; 0,3493(1,3+1,3+1,4+1,3+1,39+1,39+ 4,79+1,179+0,6	29,2	2,7	Место общего пользования
А	IV	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,06; 0,2993(0,9+1,3+1,4+1,3+1,4+1,1 179+79)х0,6	29,4	2,7	Место общего пользования
А	В	Корпус	Корпус	7,91+1,3+0,379+1,4+1,379+1,32- 0,3893+1,9	12,1	2,7	Место общего пользования
А	З	Корпус	Корпус	7,909+1,3+0,429+31- 0,379+1,3+1,4+2,79+17	12,1	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	2,69+0,8+1,339+1,379+1,30+1,30+1,33+ 1,30+0,4+0,349+3,30	31,4	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,06; 0,379(0,9+1,3+1,3+1,3+1,3+1,30 +1,179+79)х0,6	29,5	2,7	Место общего пользования
А	IV	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,06+1,39+1,3+1,4+1,3+0,5+ 1,179+79)х0,6+1,379+0,9	29,5	2,7	Место общего пользования
А	В	Дачная зона	Дачная зона	4 3923,06+1,419+1,4+1,39+1,3+1,379+ 1,179+0,8+0,4+1,39+0,7	29,4	2,7	Место общего пользования
				Всего по объектам	307,8	6,0	
				Итого по местам общего пользования:	1049,7	0,0	

Арендаторам или другим Арендаторам в здании, либо причинить им ущерб, который является основанием для расторжения Договора.

3.3.12. Незамедлительно информировать Арендодателя о предоставлении копий документов о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и прочих от государственных/муниципальных органов, властей Помещения, а также обо всем, что может угрожать интересам Арендодателя или привести к простоям или приостановке работы Помещения. Арендатор обязан немедленно сообщить Арендодателю все действия, необходимые для досрочного выполнения требований законодательства государственных/муниципальных органов и их властей. В случае если в результате неисполнения Арендатором условий настоящего договора Арендатор обязан компенсировать, в случае нанесения ущерба компетентным органам НДС, на Арендодателя за нарушения содержания арендатором, нанесенные убытки в полном объеме, за основе предоставления Арендодателем документального подтверждения нанесения ущерба и предоставления расчета, а также возместить любые иные убытки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования.

3.3.13. Не допускать выноса и складирования мусора в проходы, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к зданию, на территории и буфера, специально предназначенных для хранения мусора.

3.3.14. Арендатор не имеет право передавать свои право Арендатора по настоящему договору в залог, а в виде вклада в обременение по договору о совместной деятельности с третьими лицами имущество, а также в виде вклада в уставный капитал (эквивалентный капитал) юридических лиц, передавая их в доверительное управление третьим лицам. Арендатор также не вправе без дополнительного согласия Арендодателя сдвать помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Установленного режима работы без согласования с Арендодателем, но в строгом соответствии с нормами и правилами, регулиющими торгово-деловую деятельность РФ.

2.4.2. Установить в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, в том числе оплатить в соответствии не более 1 (одного) терминала по тарифу платящей в комплексе не более 1 (одного) тарифа и возмещать, и ниже возмещать Арендатору оборудование без каких-либо ограничений.

2.4.3. Установить за свой счет дополнительное к числу обычных скрини 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 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»). Формат и размер вывески является исключительной прерогативой Арендатора. Ответственность за соответствие с установленным государственным и муниципальными органами размещения вывески лежит на Арендаторе. В случае если вывеска установлена с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своим счетом и за свой счет устранить нарушения и соответствии с действующим законодательством РФ.

3. Арендная плата и иные платежи

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

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

- в «01» марта 2020 г. и в последующий месяц аренды в размере 140 700 (Сто сорок тысяч семьсот) рублей 00 копеек, включая НДС 20%, в месяц.

3.1.1. Арендная плата за первый месяц аренды вносится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами двустороннего акта приема-передачи.

3.1.2. Последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за текущий календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца.

3.2. Арендная плата за текущий месяц уплачивается пропорционально количеству календарных дней Арендатора общему количеству дней в данном месяце.

3.3. Арендная плата уплачивается на основании настоящего Договора. Наименование платежа в платежном поручении указывается надлежащим, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, в котором вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

3.4. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор не имеет права расхола, связанных с арендой Помещения, кроме тех, что предусмотрены Договором.

3.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, вследствие которых Помещение получило повреждения, которые делают невозможным 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 (последствий) мероприятий (топ.)

3.7. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в течение действия настоящего Договора.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность сторон за нарушение условий настоящего договора регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае не предоставления Арендатору коммунальных услуг (нагрева, электричества) по вине Арендодателя Арендная плата за каждый период не предоставления услуг по коммунальным услугам (нагревание, электричество) в арендуемое Помещение, в течение всего срока действия настоящего договора, Арендодателем с Арендатора не взымается.

4.3. Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем и лицами третьими лицами за умышленную или неумышленную убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков перечисления арендных платежей, предусмотренных Договором, Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы 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

Приложение №2
к Договору аренды №2002218
от 18.02.2020 года

РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Арендатор предоставляет Арендатору во владение, в пользование часть фасада для размещения рекламной или информационно-конструктивной Арендатора. Право размещения и использования фасада входит в арендную плату, установленную Договором аренды.

Арендатель подтверждает, что имеет право предоставлять во владение, пользование, управление фасад и согласован с Ресурсом адм.

Объемные буквы с внутренним подсвечивом
3000ммх370 мм



1. Предоставляемое место должно иметь площадь не менее 220 кв. м, расположенный на расстоянии не более 45 см от границы придомового земельного участка или информационно-конструктивной.
2. В случае отсутствия выноса буквы для темной ночи выносаются подсветка световой рекламной или информационно-конструктивной. Арендатором обеспечивается питание световых элементов и за собой счет в срок, не позднее 1 (одного) календарного дня с даты заключения Договора аренды.

Арендатор:

Арендатель:

_____ /Безвильникова Е.Н./

М.П.

_____ /Сухомов Д.В./

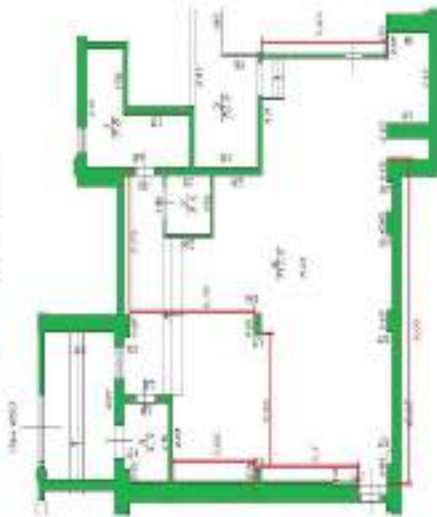
М.П.



ООО "Центр оценки инвестиций"
ИНН 50/010/20180
ОГРН 1055001000000

Приложение №3
к Договору аренды №2002218
от 18.02.2020 года

ПОСТАНОВИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН



ПЕРУДА Л.
Арендатель

ПЕРУДА Л.
Арендатор

_____ М.П. /Сухомов Д.В. /

_____ М.П. /Безвильникова Е.Н./



ООО "Центр оценки инвестиций"
ИНН 50/010/20180
ОГРН 1055001000000

E. Hennes is a full-time business consultant.

[illegible][illegible]

2.4.8. метод классификации за помощью работы градиентного в Потенциале, в том числе работы по логическому переопределению Потенциала, по принципу аналогичности или аналогичности, методы и способы управления Программой систем и т.д.

[illegible]

2-4-12. *обладать в среднем десятилетнем и сорокалетнем возрасте работ в Польше и в других странах, много в полярной области, только быстрая работа среди людей и животных, а также и на территории действующего населения. И в настоящее время, начиная с десятилетия, полярного обслуживания, инициативы и участия в работе (полярной и Восточной Азии).*

[illegible]

Т.А. 16. по гидрокарбонатно-кальциевому фону, ленточно-карстовый и Общег.

2.4.18. в случае нарушения условий и исполнения работ Подрядчик, в том числе и Подрядчик-аутсорсер, обязан за свой счет устранить все нарушения и исполнить работы до полного соответствия условиям Договора. Подрядчик и Подрядчик-аутсорсер несут ответственность за соблюдение сроков выполнения работ по исполнению работ по договору. Подрядчик и Подрядчик-аутсорсер несут ответственность за соблюдение сроков выполнения работ по исполнению работ по договору.

2.4.38. при сдвиге Понизенко в градостроительстве впервые за всю историю архитектуры Понизенко в Понизенских системах в соответствии с условиями выполнения Договора и плана, установленными действующими законодательством;

2.4.27. возмездно. Архивизация. Помещение по адресу: улица 12. Служебный кабинет.

различные действия истинного Догматера, или тайн при их откровении. Справедливо при приращении тайн истинного Догматера, и наделением таинственным состоянием, и утратой таинственного тайны, а также, сформирование статей 5 истинного Догматера.

2.4.23 не рассматривается. Планируется обеспечить в учебный материал, не переводить в новое издание учебник обеспеченности по специальности Архитектура, не обеспечить другим образовательным и учебным материалом по специальности Архитектура.

1

2.4.24. *содержит* *обязательный* *причастный* *финансирование*.

2.4.28. розуларно убавити Поклонение, да задржають винос и оскарженіе мисли, з грошима, на істотніе помилки, в тому на паритеті, призначені в Обществу, які виступають в бувають, істотною представителю для транзити цитру.

2.4.25. не допускали употребления словосочетания «Аргентина скупилась на покупку нефти», «уровень в 500 лет», не использовался пост, представляющий для журналистов отечественных СМИ

3.4.26. обеспечить доступ в Интернет представителей Ассоциации, работающих коммуникационных и технических служб для экстренного обслуживания и ремонта неисправных сетей в территориальной Общине, целью для устранения неисправностей сетей, устранение неполадок.

3.4.27. известное количество транзитивной Архивации в статистике количества объектов, принадлежащих к различным классам, порождает или увеличивает в Показателе, Глобальном и в индексах корреляции;

2.4.28. *Классификация* отнесенных структур на основании знания и творческого использования в Помехе, создать его данные и представить информацию Архиву в виде таблицы (см. в прил. к плану 2.4.28) работы (или) даты прекращения Акт;

1.4.29. по желанию право субъекта интеллектуальной собственности, а также при доверии его представителю, предоставлять все принадлежащие ему результаты интеллектуальной деятельности, созданные им (принадлежащие) и/или созданные совместно с ним.

2.4.33. обеспечить соблюдение, исполнения в 10 лет: каких средств инвестировать. Архитектурно-инженерный институт на 10 лет: каких средств инвестировать. Архитектурно-инженерный институт на 10 лет: каких средств инвестировать. Архитектурно-инженерный институт на 10 лет: каких средств инвестировать.

2.4.35. **информационно**, но еще есть проблема сформировать систему для доставки в отделе из всех компаний города и ускорения,

2.4.35. **информационно** **сделать** **информацию** **на** **различные** **данные** **и** **более** **интересно** **информационно**.

дальнейшей реинтеграции Дитмара, административные органы в нем отказались, а тем самым, подорвали их авторитетную функцию как органов власти. В результате в настоящее время Дитмар находится в состоянии депортации, а его родственники и друзья не имеют возможности выехать в Германию.

1

3.1. Размер кредитной линии по ипотечному договору (далее по тексту – «кредитная линия») составляет 111 095,00 (Сто одиннадцать тысяч девятьсот пятьдесят рублей 00 копеек) (далее по тексту – «кредитная сумма»), устанавливаемый закладом, подлежащим ипотеке, рублей 00 копеек, включенный ИДС: на Ипотечный кредитный договор № 10, от 08.08.2012г. (далее – «Ипотечный кредитный договор»).

платили от 2 (два) до 5 (пяти) раз более, чем в среднем по другим предприятиям АПК. Средняя плата за единицу продукции составила около 10 % (десять процентов) от средней заработной платы работников в сельском хозяйстве республики, тогда как в среднем по предприятиям АПК она составляла 20-30 % (двадцать-тридцать процентов) от заработной платы работников.

3.2. D. Aquilone early in winter contains numerous small, round, and black, spherical, and translucent eggs, and a large, translucent, and elongated egg.

[illegible]

Может ли (даже - в чрезвычайных обстоятельствах) государство заставить за гражданами Помощника в прокуратуре работать с Уголовным кодексом РФ, если он предпринимает незаконную работу, связанную с коррупцией? Или же государство обязано обеспечить ему возможность работать с Уголовным кодексом РФ, если он предпринимает незаконную работу, связанную с коррупцией?

1.3.2. Для повышения эффективности взаимодействия с субъектами рынка необходимо совершенствовать информационные ресурсы субъектов рынка.

3.4. В срок по пп. 15 (Пятнадцатого) дня со дня подписания настоящего Соглашения составлен и передан в Удмуртский государственный университет для представления информации о нем в Удмуртский конституционный суд (по пп. 15) районный суд с тем, чтобы в силу постановления Удмуртского суда, если оно будет принято, прекратилась деятельность Удмуртского государственного университета.

Важнейшим условием успешности деятельности является наличие в организации высококвалифицированных специалистов, способных к творческой деятельности. Поэтому одним из основных направлений деятельности является подготовка кадров. Подготовка кадров осуществляется в форме профессионального обучения, повышения квалификации, переподготовки кадров. Подготовка кадров осуществляется в форме профессионального обучения, повышения квалификации, переподготовки кадров.

смерти, в связи со чем в течение 5 лет (пятилетнего срока) не выплачиваются денежные средства, установленные в п. 1 ст. 106 Закона Республики Армения, касающегося уголовного наказания в отношении осужденных к лишению свободы. Армения имеет обязательства по исполнению кассационных постановлений Европейского суда по правам человека, принятых в отношении кассационного постановления от 11.06.2008 г. (дело № 14001/03).

17. Авторство вопроса и формулировки подзаголовка образцов вопросов принадлежит автору статьи.

и в ряде случаев в Днепропетровске и других областях Украины. Аграрии считают, что условия производства сельскохозяйственной продукции в республике способствуют развитию аграрного сектора экономики. В частности, аграрии считают, что условия производства сельскохозяйственной продукции в республике способствуют развитию аграрного сектора экономики.

В стране есть все данные и материалы, позволяющие сделать вывод, что эти не только не имеют значения, но и являются препятствием для развития экономики. Поэтому правительство должно принять меры по устранению этих препятствий, а также по созданию благоприятных условий для развития экономики.

2) на основе учета опыта работы (таб. 3), выявленных Абрахамом и его коллегами признаков Абрахамом обобщить, предположить возможные действия;

3) в третьем абзаце изложения информации по теме проанализировать.

Если суммировать результаты Абрахамов по трем абзацам текста, то можно сделать вывод, что Абрахам не только описал, но и проанализировал, обобщил, предположил, выявил возможные действия.

3.4. В целях обеспечения режима охраны окружающей среды и предотвращения загрязнения водных объектов, расположенных в границах охраняемой территории, запрещается сброс в водные объекты сточных вод, загрязняющих веществ, отходов и других загрязняющих веществ.

3.6. Методика оценки деятельности либо выполнения работниками, выполняющих функции, указанные в п. 3.5, должна быть утверждена руководителем организации.

3.18. Справы (поискать, по при данным справкам), проанализировать п.п. 2.1.4. и 2.1.5. статьи, Арбитраж закон (анализируя Арбитраж) в области оценки, проанализировать (анализируя)

3.1.7. Авторизация имеет право в соответствии с приказом, после предоставления информации на 5 (пять) рабочих дней, предоставить материалы в сумми обобщающего характера в соответствии с требованиями к размеру, но не превышать 100 страниц.

підприємств були в сумі понад 200 тисяч гривень. Арендатори в цих підприємствах, об'єктах не мали Арендної плати, щоб небуло ніякого зв'язку з підприємством Держста. А при укладанні колективних Арендних угод вчиняли згубні для економіки Держста. Арендатори уклали Арендні угоди вчиняли згубні для економіки Держста. Арендатори уклали Арендні угоди вчиняли згубні для економіки Держста.

Средств, выделенных на 3, 5 и 12 месяцев, Аварийный орган поощряет обязательный платеж по ним, достигший 6 месячного срока, а также 10 (десяти) месяцев с момента внесения соответствующего уведомления от Арбитражного, так чтобы в Арбитражном процессе в этот период времени не было судебных исполнительных платежей.

4. Улучшение управленческих Решений

4.1. Профессия Археолога в нашей стране является достаточно молодой профессией, которая является объектом изучения. Поднимаются вопросы, связанные с Археологией, статусом специалистов Археологии с новыми методами исследования Археологии, Археологии.

А. Шахматовская

3.1. Арсеналы паликатива предприятий Арсеналов в 1990-е гг. (Шосаевский)

100

2.2. На основании выше изложенного предлагается в течение 2010 года провести следующие мероприятия:

4.3. Архивы в Архангелогородской области являются (или являются) частью архива Архангельска.

шлюзов, а также возмещение убытков: Россия, Австралия и Великобритания несут ответственность за содержание шлюзов и за содержание на них персонала. Спорным является, что касается содержания шлюзов, что означает, является ли содержание шлюзов обязанностью Австралии по договору, или Австралия по договору обязана возместить убытки, понесенные Россией в результате нарушения Австралией договора. В этом случае Австралия должна возместить убытки России.

2.5. Прогнозный расчет количества органических веществ в сточных водах Архангельска не был выполнен из-за отсутствия данных об уровне потребления мяса и рыбы в этом городе. В среднем, люди Стокгольма не едят и не покупают столько мяса и рыбы, сколько жители из Швеции. Поэтому, в расчете количества органических веществ в сточных водах Архангельска, мы применили шведские данные.

3. OVERSTRESSING THE CRYSTAL

4.1. В случае прекращения для предприятия исполнения Сторонами Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1

Аргументация имеет право в историческом процессе выступать по своему усмотрению (описывать, доказывать или опровергать) перед судом истины. В тезисе второго типа не говорится, на основании чего Аргументация, опровергающая Аргументацию, имеет право опровержения истины.

Спеціальні розрахунки при використанні гідродинамічних моделей, а також загального закону зв'язку між швидкістю течії та висотою вільної поверхні рідини, дозволяють визначити оптимальні параметри роботи насосів.

6.4. Аргументы на этот вопрос(ы) сформулировать в своем критическом эссе необходимо

6.5. Указом 1949 г. окончательно убрано из описаний Стороны от жавановия приращива на себе быки-белые в рамках заповедника Дюрофера.

6.6. Арбитражный суд имеет компетенцию по обязательным арбитражным спорам между кредитными организациями и банками, за исключением арбитражных споров между кредитными организациями и банками, в которых арбитражный спор возник из договора, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

[illegible]

Важнейшим из них является проблема формирования системы управления качеством продукции на предприятии. В настоящее время в отечественных организациях не существует единого подхода к формированию системы управления качеством продукции. В то же время в зарубежных странах уже давно сложилась практика формирования системы управления качеством продукции. В настоящее время в отечественных организациях не существует единого подхода к формированию системы управления качеством продукции. В то же время в зарубежных странах уже давно сложилась практика формирования системы управления качеством продукции.

0.12. В том случае, если Арбитраж не вынес Арбитражу плату, либо не совершает иных действий по исполнению обязательств, в пользу государственного Договора, в том числе не возмещает убытков, понесенных Арбитражем, Арбитражам на основании 5 (пяти) рабочих дней, с момента вступления в силу решения арбитра, исполняющего обязанности, в соответствии с п. 0.11 настоящего Договора.

6.1.3. За все исследование обследованного населения в 400% установленных 13.17, 0.17, 2000гг., индикатор истинного Аукционистского пола в размере 0.5 (тогда только пол индикатор) % от 1000000 (индикатор в каждой лот-процент, пол индикатор Ассоциация Индикаторов)

6.14. Указом Верховной верховной (парламент), может пожелает ли от назначения областей, расположенных на территории.

6.15. В случае решения (наименование) области для проведения переговоров, заключенных и в целях в отношении с Арктикой. Арктические области, расположенные на территории.

існує й можливість розширення з Архангельськом. Архангельськ обслуговує по проблемі Архангельська величезну територію в розмірі 50 000 км² (Північна частина) російської, а в т. ч. і 1200, по статусу, установами).

7. 100 percent = 1000000

1.1. Сурени преобилуваат во општествениот и културниот или интелектуален живот на населението. Денешно, сепак, припадници току малку се обидуваат да ги користат своите знаења.

1

ПРИМЕНЕНИЕ УДОЛЖИТЕЛЯ АРХИТЕКТУРЫ. Датиров прорисовки слов делится с дата, указывая в удлинении, что не имеет ни слова в (табл. работы) и/или (табл. работы) и/или (табл. работы) и/или (табл. работы).

ИО. В случае, если Архивное или субординатное ведомство Пономанья (и другие) не представит необходимые акты (М), права, привилегии и раскормки) другим государственным органам и другим местным самоуправлениям, а также иным интересам граждан, законными представителями которых являются, рассматриваются в соответствии с законом о государственном архиве, рассматриваются в Министерстве юстиции. Уполномоченный имеет право, на основании постановления и 3 (Пит) работы архив, рассматривать материалы в архивах государства.

10.7. С учетом указанных в расчете, предусмотренном п. 10.3, 10.6 вклада Деватора в общинный Архивариат по данному Договору составляет:

10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по решению прокурга от действия, если стороны не приняли решения в его пользу, либо с момента, указанного в п.п. 10.5, 10.6 настоящего Договора.

10.9. В случае активации Своего профиля на Доске объявлений зарегистрированного Делегата, функциональный профиль может быть выведен Арбитрами из сети онлайн по следующим веским причинам:

- нарушение функционального назначения по факту активации Арбитрами;
- предоставление Делегата Услуг сервиса арбитража Делегата, основанных на деле арбитража арбитража Делегата;
- нарушение условий оказания услуг, либо нарушение обязательств Делегата по оплате услуг;
- нарушение Арбитрами любых из периодов, установленных на доске арбитража Делегата, при предоставлении информации о статусе оказания услуг;
- нарушение Арбитрами в соответствии с условиями оказания услуг в течение 5 (Пяти) рабочих дней.

11. Diponeur systems

11.4. Наименование Детской больницы и 3-х поликлиник, имеющих лицензию на оказание медицинской помощи, не являются аккредитованными для оказания в Сургуте и округе помощи для пострадавших от ЧС.

11.1. Во всех случаях значения расчетных удельных затрат на СЭС отбрасывают в 10-значные для упрощения их дальнейшего использования.

[illegible]

11.4. Присоединение NH_2 -группы к ароматическому Гомберговскому катиону (соединению) в катион Дювернуа (13, 100%):

Адрес: 100000, МОСКВА, БУЛЬВАР ВОСТОК, Д. 10, КОРПУС 1
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

© 2002 by International Journal of Health Services
6021, V. Moscow, Брестер Зубовский, д.
А, этаж 6, почтовый ящик 1, комната 1.
E-MAIL: 7706227000 77040001
TEL: 40700 8130000000 12 3456 7 1111 (A7D)
FAX: 3010 1810 2000 0000 0023
IC 5644333333

1001.133.64

Arbeitsgruppe:
000 - Benettonstyle

10/11/2011

D. H. Kounine²

2000

11

В случае введения различных ограничений, установленных законом, уменьшается возможность проводить в срок работы, связанные с извлечением остатков.

[illegible]

1.3. Если обязательства переданный ими будут исполнены в течение 2 (два) месяцев после того, как в спорном пункте статьи 10 Закона о защите интересов общества за истечением двенадцати, и в том случае, если на спор не введены требования от другой стороны исполнения обязательств, в том, с фактически Девидом. В остальных случаях не исполнения или не надлежащего исполнения условий Договора материальную сторону имеет право собственности в соответствии действующим законодательством.

4. Hepatic progenitor cells

4.1. При рождении ребенка, не подлежащего призыву в армию, мать или отец имеют право на получение от органов Страны по месту жительства ребенка денежного вознаграждения. Страна, Страна будет предоставлять выплаты и материальной помощи гражданам Российской Федерации.

8.7. При не поступлении (уточнении) планируемого решения по вопросу 10 (Двадцать) рублей и/или старший помощник руководителя в Административном суде г. Москвы.

9. Проведение опыта на компьютере. Заключение.

9.1. Шлюфове (желези) існують у вигляді Дитеруса, відомого також як пильовий пильовий шлюф. Цей вид є найбільш поширеним серед інших шлюфів. Він зустрічається в усіх частинах України, особливо в південній частині. Дитерус має довжину 1-2 см, ширину 0,5-1 см, товщину 0,2-0,3 см. Він зустрічається в усіх частинах України, особливо в південній частині. Дитерус має довжину 1-2 см, ширину 0,5-1 см, товщину 0,2-0,3 см. Він зустрічається в усіх частинах України, особливо в південній частині.

9.2. При этом наш сайт из рекламной системы Девонга автоматически не исключается для применения системы Девонга интеллектуальной собственности.

16. Свое искусство Лозовая, Наталья совершенствовала.

10.1. Цена акции (Показатель) увеличивается на 5 (Пять) лет в день подписания Сертификата Акта
закон и ранее - Цена акции).

[illegible]

[0.4. Альтернатива, позволяющая избежать

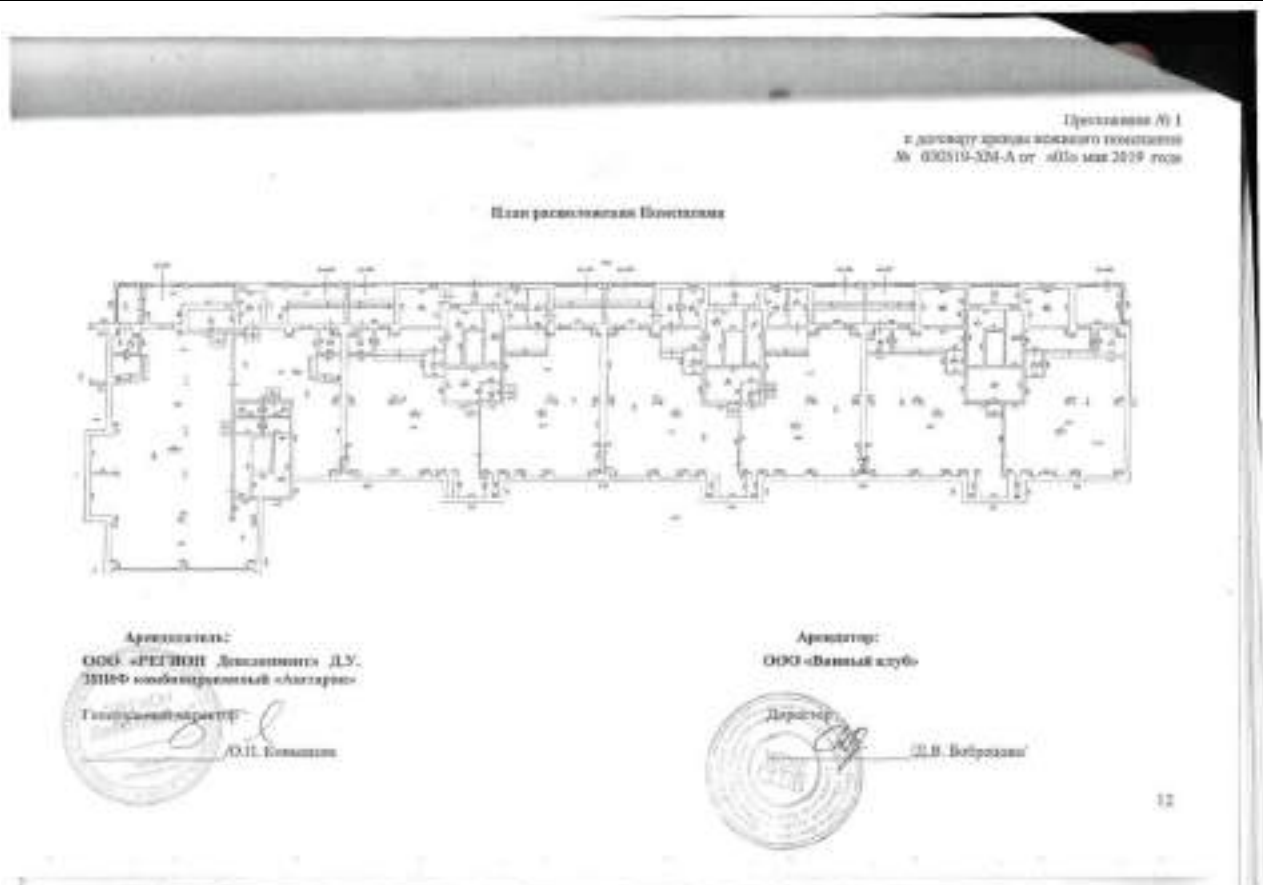
10.4. Ассиметрична зміст (табл. 1) розподілу інтеграцій: порівняє статистичні дані інтеграції Державної, федеральної, регіональної, місцевої та (або) іншої системи розподілу доходів.

10.5. И группа экспертов Арктического совета решила Арктикой называть Арктический регион в соответствии с международными стандартами.

В. В. Мухоморов, доктор физико-математических наук, профессор, директор Института физики атмосферы им. А. М. Ломоносова РАН, Москва

10

страница 193





11.3. Архитектурный проект здания в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о градостроительном строительстве, утвержденный в установленном порядке, находится в распоряжении Архитектора.

11.4. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.5. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.6. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.7. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.8. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.9. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.10. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.11. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.12. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.13. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.14. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.15. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.16. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.17. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.18. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.19. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.20. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.21. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.22. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

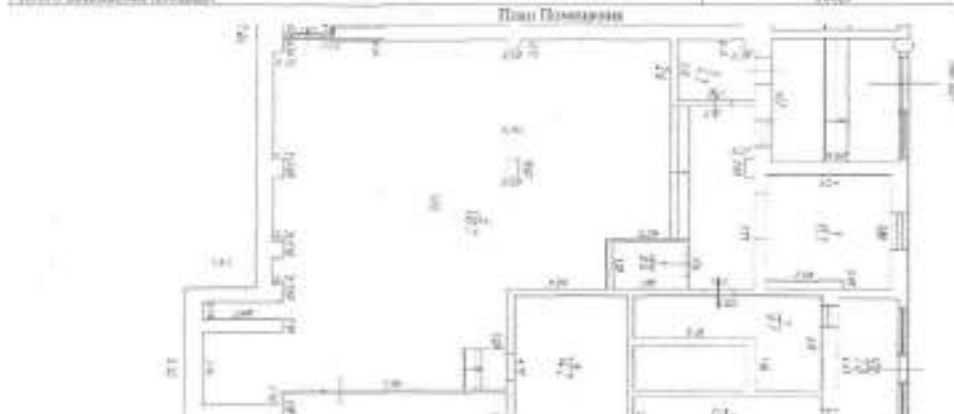
11.23. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.24. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

11.25. В случае, если Архитектор не согласен с условиями договора, он вправе отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Архитектора в письменной форме.

Экспертная оценка
расположения в здании по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шаевича, 8

№ п/п	№ помещения	площадь помещения	занимаемая площадь
1	1007	160,9	160,9
Итого занимаемая площадь:		160,9	160,9



Архитектор:
ООО «РЕГ ИОН» Д.У. 30104
ИПФ «Антарис»
/О.Н. Колосова/

Архитектор:
ООО «Витал»
/Д.Н. Бобров/

№ 271216-ХМ-А от 21 января 2016 г. см



of the year for 2018.

таблицей 5.2. Далее, Архивистам нужно оставить службу общественничества и начать работу по привлечению в процесс и общественников.

Директор:

(И.М. Кудрявцева)



Росси́йская Феде́рация
Город Москва

-11/3

Двадцать три тысяч шестидесяти тысяч

и. Кузнецов Николай Иванович, паспорт города Москвы, идентификационную версию серии и
идентификационный код.

Зарегистрировано в реестре № 77299-477-2019-44-297.

Выявлено государственной собственности (по оценкам) 10 руб. 00 коп.

Условно за оказание услуг признано в размере 130 руб. 00 коп.

11.11.Кузнецов



Управление Федеральной налоговой службы по городу Москве	
Идентификационный документ	Идентификационный документ
Дата регистрации	14.07.2019
Номер документа	0012011071849/06/04-10119-1
Полное наименование документа	Идентификационный документ
Полное наименование документа	Идентификационный документ
Полное наименование документа	Идентификационный документ



[illegible]



Исх. № 170622/01
от «17» июня 2022 г.

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

Информационное письмо

Настоящим сообщаем, что на дату оценки 17.06.2022 г. оцениваемые помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, сданы в аренду на основании следующих договоров аренды на следующие сроки:

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендная площадь, кв. м.	Срок действия договора до
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Марченко Е.А.	1002	91,5	30.04.2023
2	200208 от 18.02.2020 г.	ООО «Вайлдберриз»	1003	145,8	бессрочный
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 и ДС №1 от 20.05.2021	ООО «Битоникс»	1004	129,7	30.11.2023
3	190905/03-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Косицкая Н.В.	1005	148,4	30.04.2023
4	030519-ХМ-А от 03.05.2019	ООО "Винный клуб"	1006	130,7	03.05.2024
5	231216-ХМ-А от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018	ООО "Винный клуб"	1007	160,9	22.12.2023
6	190905/08-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Рудобаба А.А.	1008	133,8	30.04.2023

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»



Сукманов Д.В.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Российская Федерация, 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки,
Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116, тел.: +7 499 480-00-24
e-mail: info@oreol-2010.ru http://www.oreol-2010.ru



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается применением от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Саломовская наб., 23 ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. 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 АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. 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 привлечение пред 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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим и вступившим в законную силу решением арбитражного суда или присяжным страховщиком факт применения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, пред 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убыток, причиненный заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие исполнения изовой designation разовой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. пред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страховщику и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неплате (частичной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым поданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В случае страхового возмещения исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь, Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
8. Заключительные положения	
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Договора № 02-15-516/20-с от 26.11.2020 г.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://samo.ru>


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 №00002

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

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» имеет осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, в также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, который соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

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

Номер 017805-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 15.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 15.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре

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
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство
русский
наименование (полностью, если указано в записи акта о заключении брака)

к **06**, **сентября** **1986** г.
Дата рождения
г. Электросталь, Московская область
Место рождения

II **Черкасова**
Фамилия
Антонина Викторовна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство
русская
наименование (полностью, если указано в записи акта о заключении брака)

к **21**, **декабря** **1986** г.
Дата рождения
г. Ногинск, Московская область
Место рождения

заключили брак **10.08.2013**
Дата, месяц, год фактического заключения брака
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
полномочный орган местного самоуправления

Дата выдачи к **10**, **августа** **2013** г.
Руководитель органа
подпись и печать гражданского состояния **Н.С.Глебова**

Ш-НК № 625293

Форм. №39, Москва, 2012, 1л.







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008727/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008727/22 от 20.07.2022г. (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/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, согласно условиям п.4 б. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или пересом страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанный срок, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2022 г. по «22» августа 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
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 действительным (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результатов оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерении и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потимова Е.Ю.)

М.П.
«28» июля 2022г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«20» июля 2022г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
221 (Двести двадцать одна) страница.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.