

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/23-118

от 15 декабря 2023 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»
Цели и задачи оценки:	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
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Техническое задание № 118 от «15» декабря 2023 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	15 декабря 2023 г.
Дата составления отчета:	15 декабря 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

Передан через Диадок 15.12.2023 16:27 GMT+03:00
89dfb153-c524-4855-9bb3-b3cae3dab7e8
Страница 1 из 225



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.5. 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
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	10
1.7. 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
1.8. 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
1.9. 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
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	14
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	15
1.12. 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	33
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	33
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	33
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	34
3.1. Общие положения	34
3.2. Анализ рынка	34
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	34
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)	51
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	54
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках	56
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	57
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости	68
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	72
5.1. Общие положения	72
5.2. Общие понятия оценки	72
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	73
5.4. Согласование результатов оценки	79
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	80
6.1. Выбор подходов и методов оценки	80
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	81
6.2.1. Общие положения	81
6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	82
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	93
6.3.1. Общие положения	93
6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов	95
6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом	106
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	114
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	135



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

«15» декабря 2023 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 118 от «15» декабря 2023 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 15 декабря 2023 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 ПАО СК «Росгосстрах». 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 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». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

58 252 200

(Пятьдесят восемь миллионов двести пятьдесят две тысячи двести) 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	5 976 800
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 003 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 297 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	9 137 400
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 592 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	9 870 920
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 375 080

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:

48 543 500

(Сорок восемь миллионов пятьсот сорок три тысячи пятьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 980 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 502 500
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 080 833
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 614 500
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 160 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 225 767
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 979 233

Примечание: 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. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 118 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристика объектов недвижимости, 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	3 877 118,64
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	6 177 966,10
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	5 495 762,71
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	6 288 135,59
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	5 538 135,59
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	7 437 150,00
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	5 669 491,52

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.)
-------	-------------------	--------------------------	--------	---



№ 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)
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 № 230420/05-ХМ от 20.04.2023 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 № 231101/08-ХМ от 01.11.2023	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта 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 объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 15.12.2023 г.



- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта 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: 15.12.2023 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.

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 объектов, 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 их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта 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 Техническим заданием. 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.

1.2. 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 20.10.2010 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» №034481-3 от 07 ноября 2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034782-2 от 10 февраля 2023 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 № 193/2023/СП134/765, выдан 19.07.2023 г. ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 23.08.2023 г. по 22.08.2024 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ 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.

1.3. 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

1.4. 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 № 210005-035-000162, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 21.11.2022 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей..

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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 XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)».

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 №№ 7-10, ФСО № XI) 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 фонда недвижимости. 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

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

1.8. 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 - 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 – данные об ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

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	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	86:12:0101071:85	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	86:12:0101071:56	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)



№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
4	86:12:0101071:132	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
5	86:12:0101071:51	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	86:12:0101071:148	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	86:12:0101071:75	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога и ипотеки, 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. 4.

Таблица 4.

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
4	Договоры аренды помещений и дополнительные соглашения к ним	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
5	Информационное письмо от 15.12.2023г	Представлены в Приложении 3 отчета	копия

Источник: 1. Данные Заказчика

Копии документов, указанных в табл. 4, 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.

1.9. 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 проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

1.10. 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	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Доходный подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Согласованная стоимость с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Стоимость обременения в виде договора аренды, руб. с учётом НДС	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС**, руб.
86:12:0101071:121	не использовался	6 322 700	4 849 200	5 954 000	22 800	5 976 800	4 980 667
86:12:0101071:85	не использовался	9 564 500	7 320 000	9 003 000	0	9 003 000	7 502 500
86:12:0101071:56	не использовался	8 625 100	6 602 400	8 119 000	-822 000	7 297 000	6 080 833
86:12:0101071:132	не использовался	9 720 200	7 450 800	9 153 000	-15 600	9 137 400	7 614 500
86:12:0101071:51	не использовался	8 678 500	6 652 800	8 172 000	420 000	8 592 000	7 160 000
86:12:0101071:148	не использовался	10 442 400	8 078 400	9 851 000	19 920	9 870 920	8 225 767
86:12:0101071:75	не использовался	8 870 900	6 811 200	8 356 000	19 080	8 375 080	6 979 233
Итого						58 252 200	48 543 500

* - 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

страница 14



инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 4), 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.

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



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:

(a) 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 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. 5.

Таблица 5.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:12:0101071:121	3 877 118,64
86:12:0101071:85	6 177 966,10
86:12:0101071:56	5 495 762,71
86:12:0101071:132	6 288 135,59
86:12:0101071:51	5 538 135,59
86:12:0101071:148	7 437 150,00
86:12:0101071:75	5 669 491,52

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. 6.

Таблица 6.

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-XM от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.03.2024	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-XM 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	31.10.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	230420/05-XM от 20.04.2023 г.	ИП Шуляк В.О.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	19.03.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	030519-XM-A 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



№ 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
6	231216-XM-A 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	23.12.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
7	Договор аренды № 231101/08-XM от 01.11.2023	ИП Мошкова Л.А.	1008	133,8	с 01.11.2023 по 31.01.2024 г 38 356,00, с 01.02.2024 г 115 068,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.09.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

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. 4.

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 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов

страница 22



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 1.9.

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. 7.

Таблица 7.

Данные о виде использования объектов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 4.

2. Местоположение объекта (объектов).



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. 8.

Таблица 8.

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. 4.

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. 9.

Таблица 9.

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	110,368	68 251	ТЗ №1

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

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://gorodrabot.ru/salary?l=ханты-мансийск>

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. 10);
- 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 5. Испытываемая в данном издании классификация объектов офисно-торгового назначения.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высокотехнологичные офисы (Офисы класса А, В*)	Высокотехнологичные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующего класса недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в бизнес-планах открытого, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренней отделкой выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений арендатора, арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисе этого класса, как правило, высокотехнологичное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная парковочная территория. 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, переговорная для сотрудников, бизнес-зал, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся и основные объекты, построенные после 2000 года.

Таблица 5. Продолжение.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высокотехнологичные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к основным общественным транспортным средствам (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Общественно-назначенные и правильно оформленные юридической документацией на право собственности и эксплуатацию здания. В офисе класса «А» высокотехнологичное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планы открытого, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренней отделкой выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений арендатора, арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современное качественное или и наоборот вид, обеспечивающий атрибуты этого класса. Здания оборудованы самыми современными инженерными системами, хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Техническое обслуживание услуг предоставляется арендаторам по сетевым каналам связи. Здания обязательно имеют для наземных источников питания. Обязательно есть охранная служба (надежда всего подобие офисных зданий имеет 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, переговорная для сотрудников, бизнес-зал, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

Таблица 5. Продолжение.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высокотехнологичные 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 постройки поздних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В» это, как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость, иногда метра, к основным территориям вокруг и прилегающим зонам. Внешний вид зданий выглядит презентабельно, но в отличие от класса «А», не имеет изюма в архитектуре. Другими положительными моментами являются: правильно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатацию здания, отделка офиса, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «оформлен» чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используется функциональные системы вентиляции с приточно-вытяжной системой воздухообмена и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает обслуживание офиса и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входят только базовые услуги для сотрудников, услуги центральной кондиции в холле первого этажа и другие услуги. Кроме этого могут быть и другие 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 категории С и D. К данному классу относят так же объекты некапитальные офисные объекты в административных и производственных зданиях, а здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие некапитальных и придомов. Внутренний отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданиями осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который работает с арендаторской охроне объекта, но может работать на системе электронного и развитой инфраструктуры.

Таблица 5. Продолжение.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости и
Торговые объекты		
3	Торгово-развлекательные (ритейл) и торговые центры	Торговый центр - это совокупность торговых помещений, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе торговых помещений), находящихся в профессиональном управлении и поддерживаемых в виде одной функциональной единицы. В торгово - развлекательных центрах представлен широкий ассортимент товаров, в том числе широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены наличием в здании многоэтажности, предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, банкет, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные и т.д.) и услуги (ремонт, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Парковая торговля - зона районного торгового центра представляет собой от 3 000 до 40 000 кв.м, функционирующая в 5-10 минут 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	Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные и т.д.) и услуги (ремонт, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Парковая торговля - зона районного торгового центра представляет собой от 3 000 до 40 000 кв.м, функционирующая в 5-10 минут езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).

Таблица 5. Окончание.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
5	Стрит ритейл	Разношерстная торговая недвижимость, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первом этаже коммерческого здания или здания, имеющие открытый вход с улицы и собственную витрину. Главная особенность в том, что помещения - большая прозрачность.
6	Торговые площади	Витринные помещения, предназначенные для торговли, которые не относятся к торгово-развлекательным центрам, районным/микрорайонным центрам и торговым объектам "Стрит ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.
7	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под эти объекты попадают отдельно стоящие небольшие здания или их части, которые можно использовать в любых целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае в зависимости от необходимости назначения будет предоставляться индивидуальное предложение. Переход от ПСН в основном в том числе и некоторые помещения, которые расположены на первом этаже в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в премиальных помещениях. Так, владелец недвижимости может быть заинтересован в под предприниматель или инвестор.
Недвижимость, предназначенная для ведения предпринимательской деятельности		
8.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данному подгруппе также относятся курортные отели и виллы и т.д.
8.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физиотерапевтические 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, автозаправки.

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. 11.



Таблица 11.

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. 4.

Внешний вид дома, в котором находятся оцениваемые объекты, а также вид оцениваемых помещений, представлен на фото 1 - 26.



Фото 1. Вид с улицы на пом. 1002



Фото 2. Помещение 1002



Фото 3. Помещение 1002



Фото 4. Помещение 1002





Фото 5. Вид с улицы на пом. 1003



Фото 6. Помещение 1003



Фото 7. Помещение 1003



Фото 8. Вид с улицы на пом. 1004



Фото 9. Помещение 1004



Фото 10. Помещение 1004





Фото 11. Помещение 1004



Фото 12. Помещение 1004



Фото 13. Вид с улицы на пом. 1005



Фото 14. Помещение 1005



Фото 15. Помещение 1005



Фото 16. Помещение 1005





Фото 17. Вид с улицы на пом. 1006



Фото 18. Помещение 1006



Фото 19. Помещение 1006



Фото 20. Помещение 1006



Фото 21. Вид с улицы на пом. 1007



Фото 22. Помещение 1007





Фото 23. Вид с улицы на пом. 1007



Фото 24. Вид с улицы на пом. 1008



Фото 25. Вид с улицы на пом. 1008



Фото 26. Вид с улицы на пом. 1008

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 12.

Таблица 12.

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. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:85	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:56	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:132	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:51	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:148	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:75	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6

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

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 13.

Таблица 13.

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



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

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

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. 14).

Таблица 14.

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. 4.

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 2022 г.

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества. Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно). Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

4. В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г). Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г. Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели). В целом по



2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: +3,6% после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,5% г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

3. В октябре выпуск обрабатывающей промышленности продолжил расти высокими темпами: +9,5% г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,2% в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,4% г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г.

Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 85% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в октябре вырос на +28,2% г/г после +35,9% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +25,5% г/г после +31,8% г/г). При этом в октябре, как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика во всех подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,4% г/г), электрооборудования (+25,4% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+12,7% г/г), автопроизводство (+41,0% г/г), прочих транспортных средств (+27,7% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса увеличил темпы до +20,2% после +18,6% месяцем ранее.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в октябре составила +9,4% г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост металлургического производства: +1,2% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в октябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,6% после +11,1% месяцем ранее.

3.3. Продолжилось ускорение роста выпуска химической промышленности: +15,0% г/г после +14,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,6 п.п.). Наибольшую поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+15,6% г/г после +15,1% г/г). Улучшение темпов также и в фармацевтической отрасли – +13,8% г/г после +12,8% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в октябре превышен на +8,6% после +13,1% месяцем ранее.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс второй месяц находится в отрицательной зоне – в октябре -1,9% г/г после -0,6% г/г. К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -1,7% после +0,5% месяцем ранее.

3.5. Пищевая промышленность в течение всего 2023 г. удерживает высокие темпы роста – в октябре +4,2% г/г после +4,5% г/г в сентябре. При этом существенно выросло производство напитков до +4,4% г/г после -1,8% г/г месяцем ранее. Динамика к уровню двухлетней давности в целом по комплексу также остаётся высокой: +5,4% после +7,7% месяцем ранее.

4. В октябре добывающий сектор продолжил улучшение динамики: -0,1% г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения добычи угля (+2,2% г/г после +2,1% г/г). Рост также продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре). С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на +0,2% м/м SA. К уровню двухлетней давности – небольшое улучшение динамики до -2,1% после -2,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Инвестиционная активность в 3 квартале 2023 г. оказалась намного выше ожиданий. Рост по полному кругу организаций: +13,3% г/г после +12,6% г/г кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности +5,6% кв/кв SA после +6,3% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+15,9% после +16,3 во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли +10,0% г/г (+7,6% г/г в I полугодии).

6. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

7. В октябре рост объёмов оптовой торговли ускорился до +25,5% г/г после +21,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до -4,0% (-6,9% в сентябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на +2,4% м/м SA после -1,4% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +9,5% г/г (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на +7,7% г/г).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К



уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г).

По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство мяса (+2,0% г/г после +1,3% в сентябре) и молока (+2,0% г/г после +1,8% в сентябре). Производство яиц сократилось на -1,3% г/г, как и месяцем ранее.

9. В октябре грузооборот транспорта вырос на +2,8% г/г после роста на +1,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до -3,8% (-5,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на +0,2% м/м SA после сокращения на -1,0% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила -0,8% г/г (после -1,2% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта в октябре грузооборот вырос на +2,5% г/г после роста на +2,7% г/г в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: 0,0% после роста на +0,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,5% г/г, как и за 9 месяцев.

10. Кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на +25,0% г/г после +25,4% г/г в сентябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении замедлилось до +25,6% г/г после +27,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост – на +1,9% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорило до +23,8% г/г после +22,3% г/г в сентябре. С исключением сезонности рост практически сохранился на уровне сентября: +2,3% м/м SA после +2,4% м/м SA.

11. Потребительская активность в октябре продолжила уверенно расти.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до +10,7% г/г в реальном выражении после +10,0% г/г месяцем ранее (+3,3% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,3% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в октябре вырос до +12,7% г/г в реальном выражении после +12,2% г/г в сентябре (+1,2% к уровню октября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +1,2% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил +5,5% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в октябре были на +5,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +4,4% г/г в сентябре (+7,6% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в октябре ускорился до +8,3% г/г в реальном выражении после +7,2% г/г месяцем ранее (+18,3% к октябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +0,6% м/м SA в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

12. По итогам октября инфляция составила 6,7% г/г после 6,0% г/г в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году 7,5% (на 20 ноября – 7,3% г/г). С начала года по 27 ноября потребительские цены выросли на 6,7%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +13,5% г/г (в сентябре +10,9% г/г). В целом по промышленности в октябре 2023 г. индекс вырос на +21,6% г/г после +16,7% г/г в сентябре.

13. После стабильной ситуации на рынке труда в течении последних трёх месяцев безработица в октябре вновь обновила исторический минимум и составила 2,9% от рабочей силы.

В сентябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении остался на высоком уровне и составил +13,6% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,4% г/г.



О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ на 06 декабря 2023 г³.

За неделю с 28 ноября по 4 декабря 2023 г. на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,12%, год к году – до 7,52% г/г.

В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились (0,32%) за счет замедления удорожания продуктов питания без учета плодоовощной продукции (до 0,17%). На плодоовощную продукцию рост цен составил 1,94%.

В сегменте непродовольственных товаров цены не изменились: возобновившийся рост цен на электро- и бытовые приборы был нивелирован снижением цен на импортные автомобили и бензин.

В секторе услуг рост цен замедлился до 0,03% за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 28 ноября по 4 декабря 2023 г

1. За неделю с 28 ноября по 4 декабря 2023 г. рост потребительских цен замедлился до 0,12%, год к году – до 7,52% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,32%. На плодоовощную продукцию цены выросли на 1,94%. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,17%. Подешевело мясо кур, замедлилось удорожание свинины, говядины, яиц и риса, ускорилось удешевление сахара и гречневой крупы.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены не изменились. Снизились цены на легковые автомобили (-0,05%). При этом на электро- и бытовые приборы рост цен возобновился (0,33%), на строительные материалы умеренный рост цен сохраняется (0,07%). Увеличились темпы снижения цен на бензин (-0,16%), на дизельное топливо цены практически не изменились.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг рост цен замедлился до 0,03%. В сегменте туристических услуг цены снизились на 0,34% за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. На наблюдаемые бытовые услуги рост цен замедлился (до 0,18%).

5. На неделе с 28 ноября по 4 декабря на мировых рынках продовольствия цены сократились на 1,2% (-2,8% неделей ранее). В годовом выражении в декабре цены на продовольствие снизились на 7,2% г/г.

Продолжилось сокращение котировок на сахар-сырец (-4,4%) и белый сахар (-3,9%), соевые бобы (-3,0%) и соевое масло (-3,3%), а также говядину (-4,8%) и свинину (-1,3%). Уменьшилась стоимость пальмового масла (-1,3%). После снижения на прошлой неделе выросли цены на пшеницу в США (+8,5%) и Франции (+2,6%), а также кукурузу (+1,9%).

6. На мировом рынке удобрений котировки выросли на 3,7% (+0,4% неделей ранее) за счет удорожания азотных (+5,6%) и смешанных удобрений (+1,8%). В годовом выражении в декабре стоимость удобрений сократилась на 23,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 4,5% (стабилизация неделей ранее) за счет роста стоимости металлолома (+8,0%), арматуры (+5,4%) и металлического проката (+3,5%), железной руды (+1,0%). В годовом выражении в декабре черные металлы подорожали на 3,0% г/г.

8. На рынке цветных металлов котировки сократились на 0,7% (-2,8% неделей ранее) за счет удешевления алюминия (-1,6%) и меди (-0,4%). Цены на никель стабилизировались. В годовом выражении в декабре котировки на цветные металлы снизились на 16,4% г/г.



О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 28 НОЯБРЯ ПО 4 ДЕКАБРЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 4 дек						2022 год
	я/я	с начала месяца	28 ноя - 4 дек	21 - 27 ноя	на 4 декабря (с нач. года)	октябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Индекс потребительских цен	7,52	0,07	0,12	0,33	6,79	0,83	0,78
Продовольственные товары	7,61	0,18	0,32	0,44	7,05	1,35	0,60
- без плодовоовощной продукции	5,38	0,10	0,17	0,26	5,37	1,27	0,01
- плодовоовощная продукция	29,74	1,10	1,94	1,88	23,48	1,91	5,83
Непродовольственные товары	5,64	0,00	0,00	-0,02	5,59	0,55	0,05
- без бензина	5,41	0,01	0,02	-0,01	6,44	0,87	0,06
- бензин автомобильный	7,14	-0,09	-0,16	-0,12	7,12	-1,57	0,02
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	-	0,02	0,03	0,72	6,01	-	-
	с начала месяца	28 ноя - 4 дек		21 - 27 ноя		октябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Свинина	0,07	0,13		0,31		1,91	-0,20
Говядина	0,06	0,10		0,27		1,28	0,55
Баранина	0,02	0,04		0,38		2,44	0,33
Куры	-0,06	-0,09		0,02		3,72	-0,75
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	0,22	0,39		0,42		1,74	0,27
Мука	0,22	0,38		0,20		0,32	-0,84
Рис	0,17	0,30		0,54		2,58	-1,06
Пшено	-0,22	-0,38		-0,11		0,62	0,26
Крупа гречневая	-0,29	-0,50		-0,29		1,14	-4,11
Прочие продовольственные товары							
Яйца	2,40	4,23		4,37		13,12	2,75
Чай	0,29	0,50		0,03		0,75	0,03
Вермишель	0,27	0,48		-0,13		-0,33	0,05
Масло сливочное	0,23	0,41		0,27		1,29	0,05
Соль	0,18	0,31		0,11		0,48	-0,57
Молоко	0,12	0,21		0,20		0,72	0,57
Рыба	0,10	0,18		0,44		0,24	0,72
Масло подсолнечное	0,08	0,14		-0,04		0,98	-0,58
Сахар	-0,90	-1,57		-0,98		-0,53	-4,77
Детское питание							
Консервы овощные	0,12	0,21		0,04		0,13	0,07
Консервы фруктово-ягодные	0,06	0,10		0,42		-0,72	0,54
Смеси сухие молочные	0,02	0,04		-0,04		2,10	0,27
Консервы мясные	-0,01	-0,01		0,10		-0,21	0,30
Плодовоовощная продукция							
Огурцы	5,81	10,38		9,65		-1,95	31,33
Капуста	0,53	0,93		0,28		-7,74	6,81
Томаты	0,30	0,53		1,37		31,07	5,60
Картофель	0,30	0,52		0,15		-8,95	3,50
Лук	0,19	0,33		-0,01		-1,04	10,24
Морковь	0,15	0,26		-0,56		-6,62	12,05
Яблоки	0,14	0,25		0,63		-5,96	1,64
Отдельные непродовольственные товары							
Медикаменты	0,19	0,33		0,31		1,09	0,84
Автомобиль отечественный	0,04	0,07		0,05		1,04	0,00
Строительные материалы	0,04	0,07		0,04		0,83	-0,51
Бензин	-0,09	-0,16		-0,12		-1,57	0,02
Автомобиль иностранный	-0,16	-0,28		-0,19		0,55	-0,03
Отдельные услуги							
Бытовые	0,10	0,18		0,34		1,12	0,47
Регулируемые	0,02	0,02		0,05		0,31	5,46
Туристические	-0,20	-0,34		5,50		3,35	2,13



О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 28 НОЯБРЯ ПО 4 ДЕКАБРЯ

2022 г.											2021
	с начала месяца	04.12.2022	28.11.2022	28 ноя- 4 дек	23-27 ноя	декабрь (с нач. года)	декабрь (д/к)	декабрь (м/к)	ноябрь (м/к)		
Продовольствие											
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,8	228	210	8,5	-3,7	-21,7	-19,9	5,2	0,7	28,7	
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	0,8	242	236	2,6	-5,2	-26,7	-25,5	-1,2	-1,1	26,2	
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,3	181	178	1,9	-3,1	-32,2	-28,8	-1,7	-3,5	19,3	
Белый сахар (Монреаль/Лондонская биржа фьючерс), долл./т	-1,1	710	738	-3,9	-0,5	28,0	27,1	-6,1	3,0	14,7	
Сахар-сырец (Монреаль/Лондонская биржа фьючерс), долл./т	-0,9	569	595	-4,4	-2,0	28,8	26,0	-7,5	1,5	5,5	
Соявые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,7	480	495	-3,0	-3,4	-14,3	-10,5	-2,0	4,6	10,6	
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,0	1129	1167	-3,3	-4,4	-20,1	-19,4	0,4	-5,5	21,1	
Канадский рапс (Монреаль/Лондонская биржа фьючерс), долл./т	-3,1	500	521	-4,0	-2,0	-21,1	-20,7	-0,3	-1,1	7,9	
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	0,0	960	973	-1,3	0,5	-6,8	-4,2	2,2	4,5	11,4	
Горох (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,3	4641	4873	-4,8	-6,6	14,6	16,4	-6,8	-6,7	14,0	
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,1	1500	1519	-1,3	-0,4	-22,4	-19,4	-2,9	-5,5	6,7	
Индекс продовольственных цен ФАО											
ММ	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,5	-	
ЛН	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,9	14,3	
Удобрения											
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	1,8	555	545	1,8	0,0	-10,5	-11,9	4,3	3,8	25,8	
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	5,6	333	315	5,6	0,8	-30,4	-34,6	-1,2	-10,9	27,3	
Черные и цветные металлы											
Железная руда (фьючерс Дэлвис), долл./т	1,3	136	134	1,0	-0,4	9,5	17,2	2,8	12,9	-20,4	
Платиновые металлы (фьючерс LME), долл./т	0,4	412	381	8,0	-0,5	6,5	6,4	7,6	4,6	-4,0	
Арматура (фьючерс LME), долл./т	0,8	599	599	5,4	0,4	-9,9	-10,4	5,6	0,8	7,0	
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-0,2	566	547	3,5	0,1	-0,9	-1,2	3,0	2,7	-17,8	
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-0,5	2182	2217	-1,6	-2,1	-8,2	-9,5	-1,2	0,4	9,5	
Медь (фьючерс LME), долл./т	-0,3	8443	8473	-0,4	-1,0	0,8	2,0	3,7	3,0	-5,1	
Никель (фьючерс LME), долл./т	0,4	16714	16796	-0,3	-5,4	-44,4	-41,8	-1,5	-7,0	42,2	

3. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 2022 год ⁴.

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

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь – октябрь 2022 года составляет 34 662,5 млн. руб. или 126,6% к соответствующему периоду 2021 года (27 369,7 млн. руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения,

⁴ <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202022%20год.docx>



водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 36,1%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за 2022 год характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 3 018,82 тонны;
- кондитерские изделия – 146,2 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 227,3 тонны;
- производство питьевой воды – 2 154 тыс. полулитров.

Сельское хозяйство

За 2022 год произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 22 711,24 тыс. рублей.

По оценке объемов производства продукции животноводства за 2022 год хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 110 тонн молока, что в действующих ценах составляет 9 020 тыс. руб.;
- 53 тонны мяса в живом весе, что в действующих ценах составляет 13 377,24 тыс. рублей.

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за 2022 год составляет 3,7 тонны.

Ввод жилья

За 2022 год в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 111 857 кв. м., из них многоквартирные жилые дома – 87 693 кв. м., индивидуальное жилищное строительство – 21 176 кв. м.

Малое предпринимательство

На 01.01.2023 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 802 единицы, в том числе:

- 1 292 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 510 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с 2021 увеличилось в 1,7 раза и составляет 4 035 граждан (2021 – 2 419 граждан).

Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.01.2023 функционирует 433 объекта розничной торговли: 13 торговых домов, 157 продовольственных и 219 непродовольственных магазинов, 44 объекта мелкорозничной торговой сети.

По состоянию на 01.01.2023 услуги общественного питания в городе предоставляют 183 предприятия на 8 867 посадочных мест, в том числе 152 предприятия общедоступной сети на 5 457 посадочных мест.

По состоянию на 01.01.2023 на территории города функционирует 306 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.01.2023 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различных форм собственности (соответствующий период 2021 года – 31), из них:

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

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.01.2023 составляет 2 809,6 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за 2022 год составляет 98%, что соответствует показателю прошлого года.

Исполнение бюджета города

Бюджет города за 2022 год исполнен по доходам в размере 12 218,80 млн. рублей или 108,9% к соответствующему периоду 2021 года (11 219,5 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за 2022 год составило 12 229 759,1 тыс. рублей или 99,2% от годового плана, в том числе:

- 5 302 275,4 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 98,4% от годового плана;



- 6 786 702,0 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 99,8% от годового плана;
- 140 781,7 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 98,6% от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.01.2023 составляет 131 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,19% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,22 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.01.2023 составляет 69 491 человек.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.10.2022 составляет 106 713 человек или 101,9% к соответствующему периоду 2021 года (104 727 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 106 354 человека или 102,3% к соответствующему периоду 2021 года (103 922 человека).

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2023:

- денежные доходы на душу населения составляют 60 294,8 руб. или 105,5% к соответствующему периоду 2021 года (57 161,5 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 27 691,9 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 28 621,8 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2022 год – 16 951 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.10.2022 составляет 97 817,3 руб. или 108% к соответствующему периоду 2021 года – 90 551,9 руб.

4. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-сентябрь 2023 г⁵

За январь-сентябрь 2023 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-август 2023 года составляет 36 475,2 млн. руб. или 137,2% к соответствующему периоду 2022 года (26 590,7 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 – 30,1%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-сентябрь 2023 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2193,9 тонны;
- кондитерские изделия – 108 тонн;
- производство полуфабрикатов мясных – 187,9 тонны;
- производство рыбной продукции – 375,9 тонны;
- производство напитков – 1573 тыс. полулитров;
- производство пива – 5,7 тыс. дкл.

Сельское хозяйство

За январь-сентябрь 2023 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 15 405,2 тыс. рублей или 114,6% к соответствующему периоду 2022 года (соответствующий период 2022 года – 13 438,2 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства, за январь-сентябрь 2023 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 111,28 тонны молока, что в действующих ценах составляет 9 458,8 тыс. руб.;
- 22,68 тонны мяса в живом весе, что в действующих ценах составляет 5 757,4 тыс. рублей.

Ввод жилья

За январь-сентябрь 2023 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 98,1 тыс.

⁵ <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-сентябрь%202023%20года.docx>



кв. м., из них многоквартирные жилые дома – 78,1 тыс. кв. м., индивидуальное жилищное строительство – 20,0 тыс. кв. м.

Малое предпринимательство

На 01.10.2023 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 990 единиц, в том числе:

- 1 260 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 730 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличилось в 1,5 раза и составляет 5 376 граждан (2022 – 3 589 граждан).

Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.10.2023 функционирует 460 объектов розничной торговли: 13 торговых домов, 163 продовольственных и 219 непродовольственных магазинов, 65 объектов мелкорозничной торговой сети.

По состоянию на 01.10.2023 года услуги общественного питания в городе предоставляли 180 предприятий на 8 639 посадочных мест, в том числе 152 предприятия общедоступной сети на 5 067 посадочных мест.

По состоянию на 01.10.2023 на территории города функционирует 315 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса

По состоянию на 01.10.2023 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 36 предприятий различной формы собственности (соответствующий период 2022 года – 35), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 33 частных предприятия (одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2023 составляет 2 857,3 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-сентябрь 2023 года составляет 98,1% при 97,6%, за январь-сентябрь 2022 года.

В 2023 году в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» выполнены работы по благоустройству дворовой территории по ул. Осенняя в районе домов №1,3,5 площадью 3 669,0 кв. м. Кассовое исполнение 100% - 19 259,8 тыс. руб., в том числе:

14 634,5 тыс. руб. – региональный бюджет;

4 625,3 тыс. руб. – местный бюджет.

Дата начала работ по контракту – 19.03.2023, общественная приемка выполненных работ 15.08.2023.

Выполненные работы по благоустройству включают: асфальтирование проездов, установка бортовых камней, ремонт тротуаров, устройство двух детских игровых площадок с травмобезопасным покрытием, озеленение, установку газонного ограждения, монтаж МАФ.

Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-сентябрь 2023 года исполнен по доходам в размере 8 545,2 млн. рублей или 110,5% к соответствующему периоду 2022 года (7 732,2 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-сентябрь 2023 года составляет 8 464 414,2 тыс. рублей или 64,6% от годового плана, в том числе:

- 3 725 167,6 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 68,8% от годового плана;
- 4 599 801,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 61,9% от годового плана;
- 139 445,2 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 53,8% от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.10.2023 составляет 113 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,15% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,43 человек на 1 свободное рабочее место.



Численность экономически активного населения на 01.10.2023 составляет 73 357 человек.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.08.2023 составляет 110 779 человек или 101,3% к соответствующему периоду 2022 года (109 374 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 110 262 человека или 101,1% к соответствующему периоду 2022 года (109 054 человека).

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2023:

- денежные доходы на душу населения составляют 64 898 руб. или 108,5% к соответствующему периоду 2022 года (59 797,9 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 28 106,26 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 29 039,08 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2023 год – 16 951 руб.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.08.2023 составляет 115 512,2 руб. или 115,3% к соответствующему периоду 2022 года – 100 163,5 руб.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁶

Рынок недвижимости тесно связан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, 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 энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

⁶ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.pdf>



Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих, запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности,



чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. 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 общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.



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

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2023.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 01.12.2023 года.

6. Анализ тенденций рынка.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».



- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка).

В качестве источников информации для анализа рынка земельных участков, как правило, используются данные из открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и база объявлений по продаже объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета был проведен анализ рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск с использованием открытых источников информации (данных организаций, занимающихся операциями с недвижимостью), таких как:

- www.irn.ru;
- www.rway.ru;
- www.cian.ru;
- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru



- <http://www.anfast.ru>
- www.doma-severa.ru
- <http://ivanickiy-partners.ru>
- <http://www.rbsurgut.ru>
- <http://salair86.ru/>
- <http://домострой86.pф>
- <http://fg-hmao.ru/>
- <http://annoviydom.ru/>
- <http://33metra.pro/>
- <http://com-hmao.com>
- <http://www.g-sn.ru>
- <http://ugra-holding.ru>
- <http://surgut.etagi.com>
- <http://n3462.ru>
- <http://gerz-surgut.ru/>
- <http://anrits.com/>
- <https://квартиры-домики.pф>
- <http://dom-surgut.ru> и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- Knight Frank;
- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobylko;
- Prime City Properties;
- Colliers International;
- RWAY и др.

Данный анализ показал, что в аналитических материалах, размещенных на вышеуказанных сайтах, отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск (в открытых источниках информации (сети Интернет) представлены только анализы рынка квартир и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке земельных участков в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

Рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений на продажу участков под жилищную, коммерческую и промышленную застройку. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу земельных участков, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (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.

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. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценка.

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. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр
типичная территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось

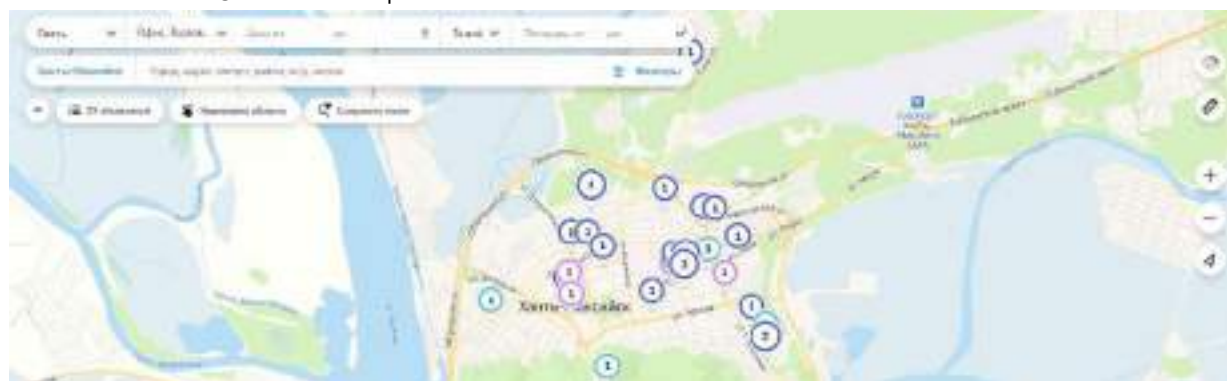


Наименование показателя	Значение показателя
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
тип объектов недвижимости	встроенные помещения
этаж расположения	цокольный этаж, 1-й этаж
общая площадь	до 300 кв.м.
техническое состояние здания	хорошее состояние
состояние отделки	не локализовалось

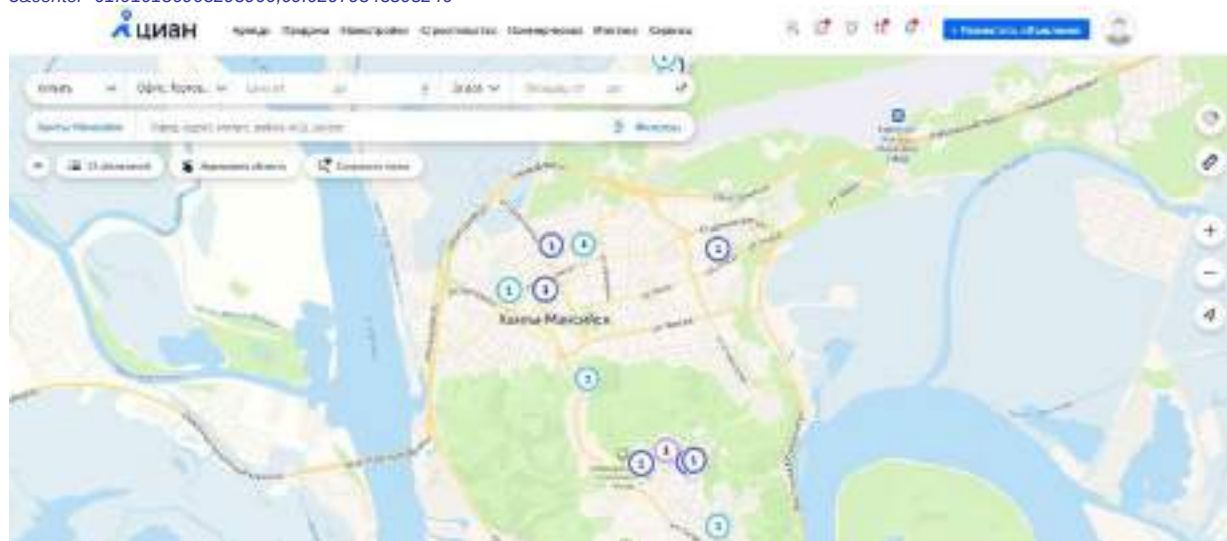
Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже и аренде помещений, сопоставимых с Объектами оценки:



https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=rent&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2®ion=5041&zoom=13¢er=61.010156963293966,69.02979543898246



https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2®ion=5041&zoom=13¢er=61.005643579021275,69.03438247740263

Таким образом, рынок продажи и аренды помещений в районе расположения Объектов оценки развит. В качестве объектов анализа рассматривались объекты, удовлетворяющих указанным в табл.16 правилам отбора

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

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



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 141
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 35
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 26
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красногвардейская ул., 40
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 10
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 8
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, 26

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты	ТЗ № 1	105,995	54 555	ТЗ № 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	216	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	147,7	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	132,3	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	48,3	хорошее состояние	среднее состояние



Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	84,4	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	78,3	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	162,6	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	49	хорошее состояние	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

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 Оценщика

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	15 000 000	69 444
Объект анализа 2	22 200 000	150 305
Объект анализа 3	10 000 000	75 586
Объект анализа 4	4 200 000	86 957
Объект анализа 5	5 500 000	65 166
Объект анализа 6	5 400 000	68 966
Объект анализа 7	15 000 000	92 251
Объект анализа 8	8 300 000	169 388
	мин	65 166
	макс	169 388
	среднее	97 258
	медиана	81 272
	стандартное отклонение	40 038

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 65 166 руб./кв. м до 169 388 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. 16 условиями локализации. В своих исследованиях рынка аренды недвижимости Оценщик пользовался информацией по аренде офисных и торговых помещений, находящихся в непосредственной близости со зданием, в котором расположены оцениваемые помещения, размещенными в сети Интернет частными лицами (собственниками), а также организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

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

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

Таблица 25.

Анализ арендных ставок

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./ кв.м./мес.	Примечание
Объект 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 22	1	229	250 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	1	30	30 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 85	1	123,6	100 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 29	1	120	100 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	1	196,8	160 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 27	1	79,5	60 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 63	цоколь	144	100 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	1	117,9	82 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 58	1	78,3	95 000	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

Анализ данных, представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к аренде объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 694 руб./кв.м./мес. до 1 213 руб./кв.м./мес. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.



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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

Таблица 26.

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. 27.



Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для коммерческих помещений

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 48,3 до 132,3	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	представлены в табл. 12	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

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

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено в связи с ограниченным объемом 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. 28.

Таблица 28.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

№	Объекты недвижимости	Наимен. граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещений и зданий с земельным участком	0,34	0,50	0,35	0,36	0,35	0,34
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе жилае/бизнес/жилое и ремонта (КСО) с земельным участком	0,34	0,50	0,35	0,36	0,35	0,34
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,31	0,50	0,36	0,35	0,34	0,32
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,31	0,54	0,38	0,39	0,35	0,35
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта, от производства, транспортной и инженерной инфраструктуры	0,73	0,51	0,33	0,36	0,34	0,35
6	Создания с земельным участком - в зависимости от готовности к застройке и комплектности коммерческого использования объекта	0,71	0,51	0,33	0,35	0,34	0,35
7	Жилые дома (панельные, кирпичные/блочные) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,30	0,50	0,33	0,31	0,30	0,30
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещений и зданий с земельным участком	0,35	0,51	0,36	0,37	0,36	0,35
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,32	0,51	0,35	0,36	0,35	0,34
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,32	0,51	0,35	0,36	0,36	0,34
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,35	0,55	0,38	0,32	0,31	0,36

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-Петербурга; 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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-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.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 30 и 31.



Таблица 30.

**Корректирующие коэффициенты для офисной недвижимости
и сходных типов объектов по районам региона**

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных 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	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,60	0,78	0,62
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.79.

Таблица 31.

Корректирующие коэффициенты для торговой недвижимости по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок 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	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
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	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.79.

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 32 и 33.

Таблица 32.

**Корректирующие коэффициенты для офисной недвижимости
и сходных типов объектов по районам города**

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,94	0,95
Прочие	0,84	0,82	0,85
Окраины городов	0,67	0,64	0,70
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,96	0,98
Прочие	0,78	0,77	0,79
Окраины городов	0,74	0,71	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.117.



Таблица 33.

Корректирующие коэффициенты для торговой недвижимости по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,88	0,85	0,90
Прочие	0,71	0,68	0,74
Окраины городов	0,62	0,58	0,67

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.123.

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.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 34 и 35.

Таблица 34.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для офисной недвижимости

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	0,88	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	0,91	0,90	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.248.

Таблица 35.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для торговой недвижимости

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.253.

Этаж расположения объекта

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



← ↻ 📄 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizi-mosti>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Механизм StatPoint на основе актуальной рыночной информации за истекший период

№	Объекты	Нижний предел	Верхний предел	Среднее значение
А. При оценке объектов:				
Торговые помещения:				
1.	Повышенное помещение по отношению к помещению 1 этажа	0.68	0.81	0.74
1.1	Центральное помещение по отношению к помещению 1 этажа	0.81	0.93	0.87
1.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.80	0.94	0.86
1.3	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0.78	0.90	0.84
Офисные и другие общественные помещения:				
2.	Повышенное помещение по отношению к помещению 1 этажа	0.78	0.94	0.86
2.1	Центральное помещение по отношению к помещению 1 этажа	0.88	1.00	0.94
2.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.88	1.00	0.94
2.3	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0.88	1.00	0.94
Складские и производственные помещения:				
3.	Повышенное и центральное помещение по отношению к помещению 1 этажа	0.78	0.91	0.85
3.1	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.81	0.93	0.86
3.2	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0.78	0.90	0.84
В. При оценке объектов:				
Торговые помещения:				
1.	Повышенное и центральное помещение по отношению к помещению 1 этажа	0.76	0.84	0.79
1.1	Центральное помещение по отношению к помещению 1 этажа	0.87	0.94	0.90
1.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.83	0.93	0.88
1.3	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0.83	0.93	0.88
Офисные и другие общественные помещения:				
2.	Повышенное и центральное помещение по отношению к помещению 1 этажа	0.82	0.93	0.86
2.1	Центральное помещение по отношению к помещению 1 этажа	0.89	1.00	0.94
2.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.89	1.00	0.94
2.3	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0.89	1.00	0.94

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Площадь объекта недвижимости

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

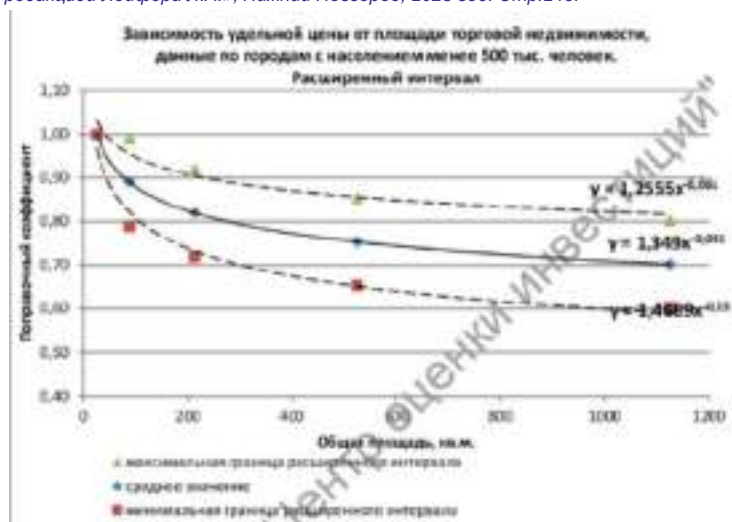


Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера П.А., Нижний Новгород, 2023 год. Стр.243.





Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.245.



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.249.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Таблица 9 (продолжение)

Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, расширенный интервал

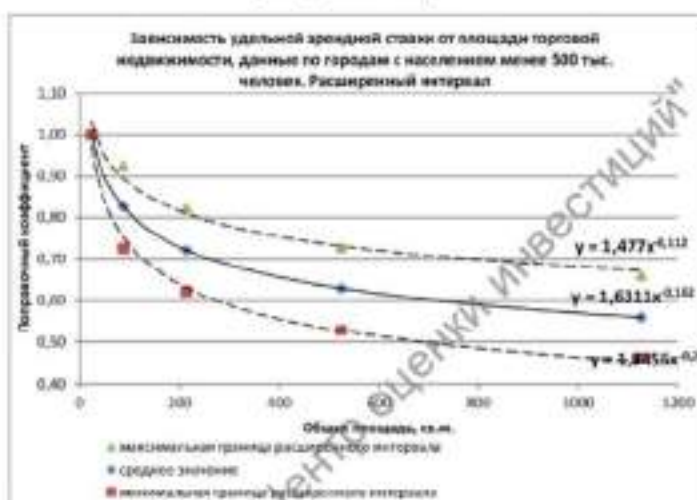


Рис. 87.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.251.



Наличие отдельного входа

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа представлены в табл. 36 и 37.

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа для офисных объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,89	0,91

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.245.

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа для торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,86	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,90	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.251.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 38 и 39.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты, для офисной недвижимости и сходных типов объектов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,80	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.296.



Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты, для торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.81	0.79	0.83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.73	0.70	0.76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.82	0.79	0.84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.73	0.69	0.77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.251.

Состояние отделки объекта недвижимости

Величины корректировок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости представлены в табл. 40 - 41.

Таблица 40.

Данные о стоимости работ в зависимости от типа отделки объекта недвижимости (для офисной недвижимости и сходных типов объектов)

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3500	-5900	-7600	-12400
	Косметический	3500	0	-2400	-4100	-8900
	Эконом	5900	2400	0	-1700	-6500
	Стандарт	7600	4100	1700	0	-4800
	Премиум	12400	8900	6500	4800	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.332.

Таблица 41.

Данные о стоимости работ в зависимости от типа отделки объекта недвижимости (для торговой недвижимости)

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-4600	-5900	-7600	-15200
	Косметический	4600	0	-1300	-3000	-8600
	Эконом	5900	1300	0	-1700	-9300
	Стандарт	7600	3000	1700	0	-7600
	Премиум	15200	10600	9300	7600	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.332.



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: ограниченность доступа к объекту.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисной недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисной 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	0,82	0,80	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.207.

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.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					Д. Украина	Б. Украина	Л. Украина
	Объекты государственного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	8	9	13
14	Компьютерно-бытовые здания и помещения	6	15	10	9	10	14
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждений зданий и помещений (компьютерные здания, все коммуникации)	8	17	12	11	12	17
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (развлекательные)	2	11	7	6	7	10

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-10-2023-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 недвижимости

Затратный подход.

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил 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 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы



сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости



недополученных доходов;

- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "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 выгоды.

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 выгоды.

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



относящихся к оцениваемой недвижимости.

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. 43.

Таблица 43.**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 имеющейся информации, представляется возможным провести расчет методом капитализации. Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода применяется метод капитализации дохода
Метод капитализации по расчетным моделям	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать 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. 44.

Таблица 44.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	цоколь	216	15 000 000	69 444
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	цоколь	132,3	10 000 000	75 586
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	1	48,3	4 200 000	86 957
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	цоколь	84,4	5 500 000	65 166



Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	цоколь	78,3	5 400 000	68 966

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. 45.



Таблица 45.

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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 48,3 до 132,3	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики	представлены в табл. 12	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 48 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. 46.

Таблица 46.

Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

№	Объекты недвижимости	Наименование	Формат	Среднее значение за 9 мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещения и зданий с земельным участком	0,34	0,50	0,35	0,35	0,35	0,34
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе в капитальном ремонте (СТО) с земельным участком	0,34	0,50	0,35	0,35	0,35	0,34
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,31	0,50	0,36	0,35	0,34	0,32
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,31	0,54	0,38	0,39	0,35	0,35
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земле сельскохозяйственного назначения в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта со складскими, транспортными и инженерной инфраструктурой	0,73	0,51	0,33	0,35	0,34	0,35
6	Создания с земельным участком - в зависимости от готовности к застройке и возможности коммерческого использования земель	0,71	0,51	0,33	0,35	0,34	0,35
7	Жилые (жилая, нежилые) здания, строения и сооружения на земельном участке	0,30	0,56	0,33	0,31	0,30	0,36
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещения и зданий с земельным участком	0,35	0,57	0,35	0,37	0,36	0,35
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,32	0,57	0,35	0,35	0,35	0,34
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,32	0,57	0,35	0,34	0,36	0,34
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,35	0,55	0,36	0,32	0,31	0,36

Примечание:

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

страница 85



- 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://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным применить среднюю из максимальных значений скидок на торг, учитывая характеристики оцениваемых помещений: 6% 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:

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

где:

$K_{оу}$ - 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. 47.

Таблица 47.

**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 01.10.2023 года**

№	Поправки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
1.	Горизонтальные помещения:			
1.1.	Подвальный помещения по отношению к помещению 1 этажа	0.60	0.81	0.74
1.2.	Цокольный помещения по отношению к помещению 1 этажа	0.61	0.93	0.83
1.3.	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.88	0.94	0.98
1.4.	Помещение 3 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.78	0.95	0.86
2.	Вертикальные помещения:			
2.1.	Подвальный помещения по отношению к помещению 1 этажа	0.78	0.94	0.85
2.2.	Цокольный помещения по отношению к помещению 1 этажа	0.88	1.00	0.94
2.3.	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.95	1.08	1.02
2.4.	Помещение 3 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.90	1.05	0.98
3.	Средние и эквивалентные помещения:			
3.1.	Подвальный и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0.78	0.91	0.85
3.2.	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.81	0.90	0.86
3.3.	Помещение 3 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0.78	0.90	0.84

Источник: 1. <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomescheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-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 0,88 до 1,00). Это свидетельствует о том, что на рынке достоверно не определено снижение удельной стоимости помещения на цокольном этаже по сравнению с помещениями 1-го этажа.

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.

Ниже представлены функции отражающие данную зависимость:

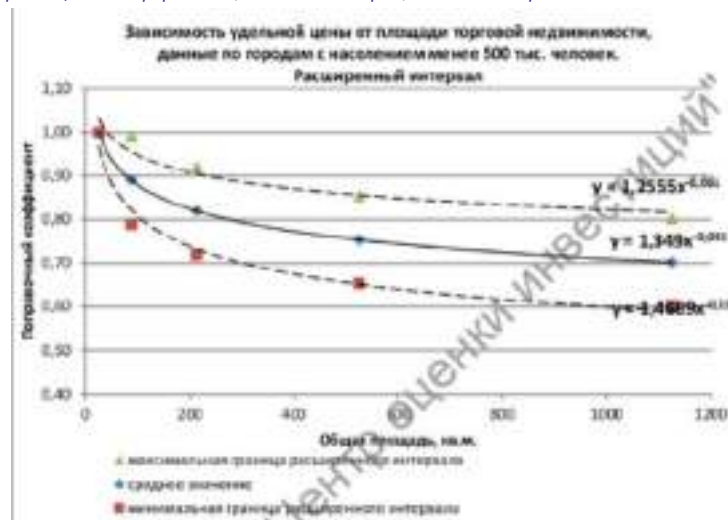


Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и складские помещения.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.
Города с населением менее 500 тыс. человек

Зависимость удельной цены офисного объекта от площади,
доверительный интервал



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.243.



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.249.

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 -0,137 для объектов офисного назначения и -0,093 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 среднее геометрическое из



вышеприведенных коэффициентов торможения для проведения корректировки на площадь, т.е. коэффициент торможения в размере -0,113.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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	216	1,102	10,2
Объект-аналог 2	91,5	132,3	1,043	4,3
Объект-аналог 3	91,5	48,3	0,93	-7,0
Объект-аналог 4	91,5	84,4	0,991	-0,9
Объект-аналог 5	91,5	78,3	0,983	-1,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	216	1,045	4,5
Объект-аналог 2	145,8	132,3	0,989	-1,1
Объект-аналог 3	145,8	48,3	0,883	-11,7
Объект-аналог 4	145,8	84,4	0,940	-6,0
Объект-аналог 5	145,8	78,3	0,932	-6,8
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	216	1,059	5,9
Объект-аналог 2	129,7	132,3	1,002	0,2
Объект-аналог 3	129,7	48,3	0,894	-10,6
Объект-аналог 4	129,7	84,4	0,953	-4,7
Объект-аналог 5	129,7	78,3	0,945	-5,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	216	1,043	4,3
Объект-аналог 2	148,4	132,3	0,987	-1,3
Объект-аналог 3	148,4	48,3	0,881	-11,9
Объект-аналог 4	148,4	84,4	0,938	-6,2
Объект-аналог 5	148,4	78,3	0,93	-7,0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	216	1,058	5,8
Объект-аналог 2	130,7	132,3	1,001	0,1
Объект-аналог 3	130,7	48,3	0,894	-10,6
Объект-аналог 4	130,7	84,4	0,952	-4,8
Объект-аналог 5	130,7	78,3	0,944	-5,6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	216	1,034	3,4
Объект-аналог 2	160,9	132,3	0,978	-2,2
Объект-аналог 3	160,9	48,3	0,873	-12,7
Объект-аналог 4	160,9	84,4	0,93	-7,0
Объект-аналог 5	160,9	78,3	0,922	-7,8
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	216	1,056	5,6
Объект-аналог 2	133,8	132,3	0,999	-0,1
Объект-аналог 3	133,8	48,3	0,891	-10,9
Объект-аналог 4	133,8	84,4	0,949	-5,1
Объект-аналог 5	133,8	78,3	0,941	-5,9

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 49.



Таблица 49.

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	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	10,2	71 935
Объект-аналог 2	132,3	10 000 000	75 586	-6	71 051	4,3	74 106
Объект-аналог 3	48,3	4 200 000	86 957	-6	81 740	-7,0	76 018
Объект-аналог 4	84,4	5 500 000	65 166	-6	61 256	-0,9	60 705
Объект-аналог 5	78,3	5 400 000	68 966	-6	64 828	-1,7	63 726
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	4,5	68 214
Объект-аналог 2	132,3	10 000 000	75 586	-6	71 051	-1,1	70 269
Объект-аналог 3	48,3	4 200 000	86 957	-6	81 740	-11,7	72 176
Объект-аналог 4	84,4	5 500 000	65 166	-6	61 256	-6,0	57 581
Объект-аналог 5	78,3	5 400 000	68 966	-6	64 828	-6,8	60 420
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	5,9	69 128
Объект-аналог 2	132,3	10 000 000	75 586	-6	71 051	0,2	71 193
Объект-аналог 3	48,3	4 200 000	86 957	-6	81 740	-10,6	73 076
Объект-аналог 4	84,4	5 500 000	65 166	-6	61 256	-4,7	58 377
Объект-аналог 5	78,3	5 400 000	68 966	-6	64 828	-5,5	61 262
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	4,3	68 084
Объект-аналог 2	132,3	10 000 000	75 586	-6	71 051	-1,3	70 127
Объект-аналог 3	48,3	4 200 000	86 957	-6	81 740	-11,9	72 013
Объект-аналог 4	84,4	5 500 000	65 166	-6	61 256	-6,2	57 458
Объект-аналог 5	78,3	5 400 000	68 966	-6	64 828	-7,0	60 290
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	5,8	69 063
Объект-аналог 2	132,3	10 000 000	75 586	-6	71 051	0,1	71 122
Объект-аналог 3	48,3	4 200 000	86 957	-6	81 740	-10,6	73 076
Объект-аналог 4	84,4	5 500 000	65 166	-6	61 256	-4,8	58 316
Объект-аналог 5	78,3	5 400 000	68 966	-6	64 828	-5,6	61 198
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	3,4	67 496
Объект-аналог 2	132,3	10 000 000	75 586	-6	71 051	-2,2	69 488
Объект-аналог 3	48,3	4 200 000	86 957	-6	81 740	-12,7	71 359
Объект-аналог 4	84,4	5 500 000	65 166	-6	61 256	-7,0	56 968
Объект-аналог 5	78,3	5 400 000	68 966	-6	64 828	-7,8	59 771
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	5,6	68 933
Объект-аналог 2	132,3	10 000 000	75 586	-6	71 051	-0,1	70 980
Объект-аналог 3	48,3	4 200 000	86 957	-6	81 740	-10,9	72 830
Объект-аналог 4	84,4	5 500 000	65 166	-6	61 256	-5,1	58 132
Объект-аналог 5	78,3	5 400 000	68 966	-6	64 828	-5,9	61 003

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. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Суммарное отклонение, руб./кв. м	Веса, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
---------------	---------------------------	---	---	----------------------------------	---------	---

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.

Объект-аналог 1	69 444	71 935	2 491		22,47	
Объект-аналог 2	75 586	74 106	1 480		23,50	
Объект-аналог 3	86 957	76 018	10 939	24 611	13,89	69 100
Объект-аналог 4	65 166	60 705	4 461		20,47	
Объект-аналог 5	68 966	63 726	5 240		19,67	

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.

Объект-аналог 1	69 444	68 214	1 230		24,18	
Объект-аналог 2	75 586	70 269	5 317		21,45	
Объект-аналог 3	86 957	72 176	14 781	37 459	15,14	65 600
Объект-аналог 4	65 166	57 581	7 585		19,94	
Объект-аналог 5	68 966	60 420	8 546		19,30	

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

Объект-аналог 1	69 444	69 128	316		24,76	
Объект-аналог 2	75 586	71 193	4 393		21,68	
Объект-аналог 3	86 957	73 076	13 881	33 083	14,51	66 500
Объект-аналог 4	65 166	58 377	6 789		19,87	
Объект-аналог 5	68 966	61 262	7 704		19,18	

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

Объект-аналог 1	69 444	68 084	1 360		24,11	
Объект-аналог 2	75 586	70 127	5 459		21,42	
Объект-аналог 3	86 957	72 013	14 944	38 147	15,21	65 500
Объект-аналог 4	65 166	57 458	7 708		19,95	
Объект-аналог 5	68 966	60 290	8 676		19,31	



Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Суммарное отклонение, руб./кв. м	Веса, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
---------------	---------------------------	---	---	----------------------------------	---------	---

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.

Объект-аналог 1	69 444	69 063	381		24,71	
Объект-аналог 2	75 586	71 122	4 464		21,65	
Объект-аналог 3	86 957	73 076	13 881	33 344	14,59	66 400
Объект-аналог 4	65 166	58 316	6 850		19,86	
Объект-аналог 5	68 966	61 198	7 768		19,18	

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

Объект-аналог 1	69 444	67 496	1 948		23,81	
Объект-аналог 2	75 586	69 488	6 098		21,29	
Объект-аналог 3	86 957	71 359	15 598	41 037	15,50	64 900
Объект-аналог 4	65 166	56 968	8 198		20,01	
Объект-аналог 5	68 966	59 771	9 195		19,40	

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

Объект-аналог 1	69 444	68 933	511		24,63	
Объект-аналог 2	75 586	70 980	4 606		21,64	
Объект-аналог 3	86 957	72 830	14 127	34 241	14,69	66 300
Объект-аналог 4	65 166	58 132	7 034		19,86	
Объект-аналог 5	68 966	61 003	7 963		19,19	

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. 51.

Таблица 51.

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	69 100	6 322 700
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	65 600	9 564 500
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	66 500	8 625 100
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	65 500	9 720 200
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	66 400	8 678 500
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	64 900	10 442 400
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	66 300	8 870 900

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 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 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:

$$\text{ПВД} = \text{Аст} * S,$$

где

Аст – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – арендопригодная площадь объекта недвижимости.

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

Расчет потенциального валового дохода.

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

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

Результаты анализа фактических данных об арендных ставках представлены в табл.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. 52.

Таблица 52.

Результаты выбора объектов-аналогов							
Объект-аналог	Объект анализа	Характеристика объекта					
		Тип объекта	Местополо-жение (адрес)	Этаж распо-ложения	Площадь поме-щения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес.	Примечание
Объект-аналог 1	Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 85	1	123,6	809	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 2	Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	1	196,8	813	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор



Объект-аналог	Объект анализа	Характеристика объекта					
		Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес.	Примечание
Объект-аналог 3	Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 27	1	79,5	755	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 63	цоколь	144	694	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	1	117,9	696	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор

Примечание: ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

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. 53.

Таблица 53.

Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

№	Объекты недвижимости	Максимальная граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рн 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
А. При покупке объектов							
1	Торговые помещения и зданий с земельным участком	0,34	0,50	0,35	0,35	0,35	0,34
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,34	0,50	0,35	0,35	0,35	0,34
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,31	0,50	0,35	0,35	0,34	0,32
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,31	0,54	0,38	0,39	0,39	0,35
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке сельскохозяйственного назначения в зависимости от близости к крупному центру сбыта, производства, транспортной и инженерной инфраструктуры	0,73	0,91	0,83	0,35	0,34	0,35
6	Созиданий с земельным участком - в зависимости от готовности к застройке и готовности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,35	0,34	0,35
7	Крестьянско (поселенки, производственные) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,30	0,50	0,35	0,31	0,30	0,35
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещений и зданий с земельным участком	0,35	0,57	0,35	0,37	0,36	0,35
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,32	0,57	0,35	0,34	0,35	0,34
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,32	0,57	0,35	0,34	0,36	0,34
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,35	0,55	0,31	0,32	0,31	0,36

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-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным применить среднюю из максимальных значений скидок на торг: 6,5% 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:

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

где:

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

K_{oa} - 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. 54.

Таблица 54.

**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 01.10.2023 года				
Этаж	Помещение 3-этажа и выше по отношению к помещению 1-этажа	0,75	0,90	0,94
В. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.1	Помещение 1-этажа по отношению к помещению 1-этажа	0,75	0,94	0,79
1.2	Помещение 2-этажа по отношению к помещению 1-этажа	0,87	0,94	0,96
1.3	Помещение 3-этажа и выше по отношению к помещению 1-этажа	0,89	0,93	0,88
Офисных и других общественных помещений:				
2.1	Помещение 1-этажа по отношению к помещению 1-этажа	0,82	0,91	0,86
2.2	Помещение 2-этажа по отношению к помещению 1-этажа	0,89	1,05	1,02
2.3	Помещение 3-этажа и выше по отношению к помещению 1-этажа	0,59	1,02	0,56
Складских и промисловых помещений:				
3.1	Помещение 1-этажа по отношению к помещению 1-этажа	0,82	0,91	0,86
3.2	Помещение 2-этажа по отношению к помещению 1-этажа	0,65	0,91	0,88
3.3	Помещение 3-этажа и выше по отношению к помещению 1-этажа	0,81	0,91	0,83

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-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.

Аналоги №1, 2 и 5 расположены на 1-м этаже. Корректировка к ним не применялась.

К аналогам №3 и 4, 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:

$$(1 / (0,79 * 0,86)^{1/2} - 1) * 100\% = +21,32\%.$$

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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	1	0,00
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	1	0,00
Объект-аналог № 4	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	21,32
Объект-аналог № 5	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00

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.

Изменение удельной арендной ставки при увеличении общей площади отражается нижеприведенными функциями.





Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.245.

Сравнительная оценка недвижимости. 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.
Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, расширенный интервал

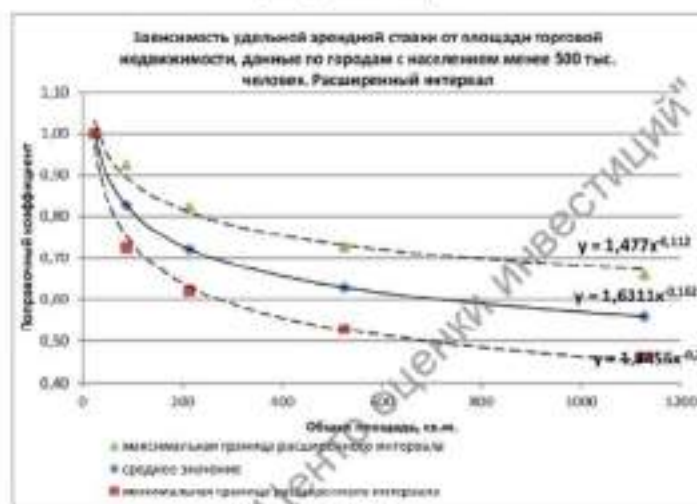


Рис. 87.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.251.

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 -0,088 для объектов офисного назначения и -0,152 для объектов торгового назначения в соответствии с вышеприведенными функциями.

В расчётах было использовано среднее геометрическое указанных коэффициентов, т.е. -0,116.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 56.



Таблица 56.

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	123,6	1,035	3,5
Объект-аналог 2	91,5	196,8	1,093	9,3
Объект-аналог 3	91,5	79,5	0,984	-1,6
Объект-аналог 4	91,5	144	1,054	5,4
Объект-аналог 5	91,5	117,9	1,03	3,0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	123,6	0,981	-1,9
Объект-аналог 2	145,8	196,8	1,035	3,5
Объект-аналог 3	145,8	79,5	0,932	-6,8
Объект-аналог 4	145,8	144	0,999	-0,1
Объект-аналог 5	145,8	117,9	0,976	-2,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	123,6	0,994	-0,6
Объект-аналог 2	129,7	196,8	1,05	5,0
Объект-аналог 3	129,7	79,5	0,945	-5,5
Объект-аналог 4	129,7	144	1,012	1,2
Объект-аналог 5	129,7	117,9	0,989	-1,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	123,6	0,979	-2,1
Объект-аналог 2	148,4	196,8	1,033	3,3
Объект-аналог 3	148,4	79,5	0,93	-7,0
Объект-аналог 4	148,4	144	0,997	-0,3
Объект-аналог 5	148,4	117,9	0,974	-2,6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	123,6	0,994	-0,6
Объект-аналог 2	130,7	196,8	1,049	4,9
Объект-аналог 3	130,7	79,5	0,944	-5,6
Объект-аналог 4	130,7	144	1,011	1,1
Объект-аналог 5	130,7	117,9	0,988	-1,2
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	123,6	0,97	-3,0
Объект-аналог 2	160,9	196,8	1,024	2,4
Объект-аналог 3	160,9	79,5	0,921	-7,9
Объект-аналог 4	160,9	144	0,987	-1,3
Объект-аналог 5	160,9	117,9	0,965	-3,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	123,6	0,991	-0,9
Объект-аналог 2	133,8	196,8	1,046	4,6
Объект-аналог 3	133,8	79,5	0,941	-5,9
Объект-аналог 4	133,8	144	1,009	0,9
Объект-аналог 5	133,8	117,9	0,985	-1,5

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 57.



Таблица 57.

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	123,6	100 000	809	-6,5	0,0	0	3,5	783
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-6,5	0,0	0	9,3	831
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-6,5	0,0	0	-1,6	695
Объект-аналог 4	144	100 000	694	-6,5	0,0	21,32	5,4	830
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-6,5	0,0	0	3	670
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-6,5	0,0	0	-1,9	742
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-6,5	0,0	0	3,5	787
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-6,5	0,0	0	-6,8	658
Объект-аналог 4	144	100 000	694	-6,5	0,0	21,32	-0,1	786
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-6,5	0,0	0	-2,4	635
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-6,5	0,0	0	-0,6	752
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-6,5	0,0	0	5	798
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-6,5	0,0	0	-5,5	667
Объект-аналог 4	144	100 000	694	-6,5	0,0	21,32	1,2	797
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-6,5	0,0	0	-1,1	644
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-6,5	0,0	0	-2,1	741
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-6,5	0,0	0	3,3	785
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-6,5	0,0	0	-7	657
Объект-аналог 4	144	100 000	694	-6,5	0,0	21,32	-0,3	785
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-6,5	0,0	0	-2,6	634
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-6,5	0,0	0	-0,6	752
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-6,5	0,0	0	4,9	797
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-6,5	0,0	0	-5,6	666
Объект-аналог 4	144	100 000	694	-6,5	0,0	21,32	1,1	796
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-6,5	0,0	0	-1,2	643
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-6,5	0,0	0	-3	734
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-6,5	0,0	0	2,4	778
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-6,5	0,0	0	-7,9	650
Объект-аналог 4	144	100 000	694	-6,5	0,0	21,32	-1,3	777
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-6,5	0,0	0	-3,5	628
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-6,5	0,0	0	-0,9	750
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-6,5	0,0	0	4,6	795
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-6,5	0,0	0	-6	664
Объект-аналог 4	144	100 000	694	-6,5	0,0	21,32	0,9	794
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-6,5	0,0	0	-1,5	641

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. 58.

Таблица 58.

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	809	783	26		22,56	
Объект-аналог 2	813	831	18		23,31	
Объект-аналог 3	755	695	60	266	19,36	760
Объект-аналог 4	694	830	136		12,22	
Объект-аналог 5	696	670	26		22,56	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	742	67		20,12	
Объект-аналог 2	813	787	26		23,10	
Объект-аналог 3	755	658	97	343	17,93	720
Объект-аналог 4	694	786	92		18,29	
Объект-аналог 5	696	635	61		20,55	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	752	57		20,48	
Объект-аналог 2	813	798	15		23,81	
Объект-аналог 3	755	667	88	315	18,02	730
Объект-аналог 4	694	797	103		16,83	
Объект-аналог 5	696	644	52		20,87	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	741	68		20,10	
Объект-аналог 2	813	785	28		22,98	
Объект-аналог 3	755	657	98	347	17,94	720
Объект-аналог 4	694	785	91		18,44	
Объект-аналог 5	696	634	62		20,53	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	752	57		20,50	
Объект-аналог 2	813	797	16		23,74	
Объект-аналог 3	755	666	89	317	17,98	730
Объект-аналог 4	694	796	102		16,96	
Объект-аналог 5	696	643	53		20,82	



Объект-аналог	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Отклонение по объекту- аналогу, руб./кв.м./мес.	Суммарное отклонение, руб./кв.м./мес.	Вес, %	Средневзвешенная удельная ставка, с учетом округлений руб./кв.м./мес.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	734	75		19,88	
Объект-аналог 2	813	778	35		22,61	
Объект-аналог 3	755	650	105	366	17,83	720
Объект-аналог 4	694	777	83		19,33	
Объект-аналог 5	696	628	68		20,36	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	750	59		20,43	
Объект-аналог 2	813	795	18		23,61	
Объект-аналог 3	755	664	91	323	17,96	730
Объект-аналог 4	694	794	100		17,26	
Объект-аналог 5	696	641	55		20,74	

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Определение действительного валового дохода.

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

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

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

По данным аналитического портала statirelt.ru недогрузка составляет от 7 до 17% для торговых помещений и от 16 до 27% от потенциального валового дохода для офисных и других общественных помещений:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (загруженность 01.10.2023)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений составляет рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Умножает полученное на рыночную стоимость площадей и масштабы арендной платы.

Определяется как отношение средневзвешенной фактической используемой площади к средневзвешенной арендопригодной площади.

Различные значения нижней и верхней границ обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество местоположения (транспортного и пешеходного трафика, прочие линии, близость к парковкам). Чем меньше площадь, выше качество здания, лучшее местоположение, тем выше значение коэффициента (горизонтальная граница). И наоборот, большая площадь и низкое качество здания, недостаточное местоположение, высокая плотность застройки окружающих территорий дают более низкий коэффициент (вертикальная граница).

по запросу участников рынка (арендодателей и их представителей) пользователи сайта Statirelt.ru имеют актуальные рыночные данные за текущий квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,73	0,84	0,78
3	Складские помещения и здания	0,83	0,95	0,88
4	Производственные помещения и здания	0,75	0,84	0,80

1 - нижняя граница - для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территориях с низкой плотностью застройки.

2 - верхняя граница - для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территориях с высокой плотностью застройки.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3267-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2023-goda>

В расчётах использовано среднее между сегментами значение недозагрузки на максимальном уровне $(17\% + 27\%) / 2 = 22\%$ 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 арендная плата за нежилое здание (помещение в здании) производится ежеквартально с оплаты 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 26% для торговых помещений и 25% для офисных помещений от действительного валового дохода.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (субпериоды: 01.10.2023-)

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

Включает расходы:

- на управление объектами недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объектов недвижимости;
- на аренду арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (абонентские платежи, водопровод, канализация, электроэнергия); на эксплуатацию коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- реконструкция, ремонт на текущий момент;
- налоги (на эти объекты недвижимости — налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По запросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения в здании	0,21	0,31	0,26
2	Офисные и другие общедоступные помещения в здании	0,15	0,32	0,25
3	Складские помещения в здании	0,14	0,28	0,22
4	Производственно-складские здания	0,08	0,33	0,23

Примечание:

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3269-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-10-2023-goda>

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчетах среднее значение между указанными сегментами: $(26\% + 25\%) / 2 = 25,5\%$.

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 арендная ставка для Объекта оценки рассчитывались без учёта коммунальных платежей (на условиях отдельной оплаты коммунальных расходов).

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (субпериоды: 01.10.2023-)

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

Включает расходы:

- на управление объектами недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объектов недвижимости;
- на аренду арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (абонентские платежи, водопровод, канализация, электроэнергия); на эксплуатацию коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- реконструкция, ремонт на текущий момент;
- налоги (на эти объекты недвижимости — налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3269-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-10-2023-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 statielt.ru, коэффициент капитализации составляет в среднем 9% для торговых помещений и 10% для офисных помещений:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

	Объекты недвижимости высшего класса (класс А+), в которых или объектах торговые помещения (торг. центры, торговые районы, торговые центры, торговые комплексы, торговые комплексы и районы торговых центров, расположенные в центрах торговых районов и в центрах торговых районов, расположенных в центрах торговых районов)	Среднее значение	Объекты недвижимости высшего класса (класс А), в которых или объектах торговые помещения (торг. центры, торговые районы, торговые центры, торговые комплексы, торговые комплексы и районы торговых центров, расположенные в центрах торговых районов и в центрах торговых районов, расположенных в центрах торговых районов)
Торговые помещения и здания	0,09	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,13	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,13	0,24

Примечания:

1. При расчете коэффициента и обосновании капитализации объектов среднее значение может быть существенно приняты в расчет.
2. В интервале между значениями и средним значением находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районов торговых центров Московской и Ленинградской областей, городов миллионников, крупных, областных и муниципальных городов-центров в плотной застройке города.
3. В интервале между средним и верхним значением находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3270-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2023-goda>.

В расчетах Оценщик считает целесообразным использовать значение ставки капитализации на уровне 10%.

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 расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в табл.59.

Таблица 59.

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	760	9 120	7 600	695 400	22,0	542 412
86:12:0101071:85	145,8	720	8 640	7 200	1 049 760	22,0	818 813
86:12:0101071:56	129,7	730	8 760	7 300	946 810	22,0	738 512
86:12:0101071:132	148,4	720	8 640	7 200	1 068 480	22,0	833 414
86:12:0101071:51	130,7	730	8 760	7 300	954 110	22,0	744 206
86:12:0101071:148	160,9	720	8 640	7 200	1 158 480	22,0	903 614
86:12:0101071:75	133,8	730	8 760	7 300	976 740	22,0	761 857



Таблица 59 (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	Коеф. 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	25,5	404 097	10	4 041 000	4 849 200
86:12:0101071:85	145,8	25,5	610 016	10	6 100 000	7 320 000
86:12:0101071:56	129,7	25,5	550 191	10	5 502 000	6 602 400
86:12:0101071:132	148,4	25,5	620 893	10	6 209 000	7 450 800
86:12:0101071:51	130,7	25,5	554 433	10	5 544 000	6 652 800
86:12:0101071:148	160,9	25,5	673 192	10	6 732 000	8 078 400
86:12:0101071:75	133,8	25,5	567 583	10	5 676 000	6 811 200

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. 60.

Таблица 60.

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	6 322 700	4 849 200
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	9 564 500	7 320 000
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	8 625 100	6 602 400
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	9 720 200	7 450 800
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	8 678 500	6 652 800
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	10 442 400	8 078 400
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	8 870 900	6 811 200

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.61), поэтому можно говорить о незначительности расхождения между полученными результатами.



Таблица 61.

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	6 322 700	4 849 200	23,3
2	86:12:0101071:85	1003	9 564 500	7 320 000	23,5
3	86:12:0101071:56	1004	8 625 100	6 602 400	23,5
4	86:12:0101071:132	1005	9 720 200	7 450 800	23,3
5	86:12:0101071:51	1006	8 678 500	6 652 800	23,3
6	86:12:0101071:148	1007	10 442 400	8 078 400	22,6
7	86:12:0101071:75	1008	8 870 900	6 811 200	23,2

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	3,00	$(1*3)^{1/2} = 1,7321$	$1,7321/2,3066=0,7509$
Доходный	0,33	1,00	$(0,33*1)^{1/2} = 0,5745$	$0,5745/2,3066=0,2491$
Сумма			2,3066	1

2.3. Для критерия В.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1,00	3,00	$(1*3)^{1/2} = 1,7321$	$1,7321/2,3066=0,7509$
Доходный	0,33	1,00	$(0,33*1)^{1/2} = 0,5745$	$0,5745/2,3066=0,2491$
Сумма			2,3066	1

2.4. Для критерия Г.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,4142/2,1213=0,6667$
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	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	0,7509	0,7509	0,6667	0,75
Модель 3	0,1667	0,2491	0,2491	0,3333	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. 62.

Таблица 62.

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	6 322 700	0,75	4 849 200	0,25	5 954 000
2	86:12:0101071:85	1003	9 564 500	0,75	7 320 000	0,25	9 003 000
3	86:12:0101071:56	1004	8 625 100	0,75	6 602 400	0,25	8 119 000
4	86:12:0101071:132	1005	9 720 200	0,75	7 450 800	0,25	9 153 000
5	86:12:0101071:51	1006	8 678 500	0,75	6 652 800	0,25	8 172 000
6	86:12:0101071:148	1007	10 442 400	0,75	8 078 400	0,25	9 851 000
7	86:12:0101071:75	1008	8 870 900	0,75	6 811 200	0,25	8 356 000

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. 63.

Таблица 63.

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	31.03.2024	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	31.10.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.	ИП Шуляк В.О.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	19.03.2024	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	ИП Рудобаба А.А.	1008	133,8	с 01.11.2023 по	Арендная ставка с учетом	30.09.2024	По согласованию



№ 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 от 15.10.2019, ДС№2 от 29.04.2020				31.01.2024 г 38 356,00, с 01.02.2024 г 115 068,00	НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены		сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

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%.

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. 64).

Таблица 64.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок

Таблица 45. 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. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	2,8%	0,4% - 6,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	2,2%	-0,1% - 4,5%
3. Объекты свободного назначения	2,2%	0,0% - 4,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.109.

Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах значение 2,2% для объектов свободного назначения. Таким образом, ставка дисконтирования составит 10% + 2,2% = 12,2%.

Ожидаемый рост арендных ставок в соответствии с вышеприведенным источником составляет в 2,2% ежегодно. Данное значение учтено в расчётах далее для рыночной ставки аренды. Результаты расчёта рыночной стоимости обременения в виде договор аренды представлены в табл. 65.

⁷ Ставка капитализации ≈ ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости

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



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 - 01.01.2024 г. 31.12.2023 г. - 31.03.2024	
Длительность периода, лет	0,04	0,25
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	91,50	91,50
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,022	1,022
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 600	7 767
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	900	733
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	3 294	16 767
Ставка дисконтирования, %	12,2	12,2
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,29
Коэффициент дисконтирования	0,9954	0,9672
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	3 279	16 217
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	19 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	22 800	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.		
	Дата оценки - 01.01.2024 г. 31.12.2023 - 31.10.2024	
Длительность периода, лет	0,04	0,83
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	129,70	129,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,022	1,022
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 300	7 461
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	-6 529	-6 690
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-33 872	-720 185
Ставка дисконтирования, %	12,2	12,2
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,87
Коэффициент дисконтирования	0,9954	0,9047
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-33 716	-651 551
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-685 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-822 000	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 148,4 кв.м.		
	Дата оценки - 01.01.2024 г. 31.12.2023 - 19.03.2024	
Длительность периода, лет	0,04	0,22
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	148,40	148,40
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,022	1,022
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 200	7 358
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	-358
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-1 187	-11 688
Ставка дисконтирования, %	12,2	12,2
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,26
Коэффициент дисконтирования	0,9954	0,9705
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-1 182	-11 343
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-13 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-15 600	

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.

Дата оценки - 01.01.2024 г.
31.12.2023 03.05.2024 г.

Наименование показателя	Периоды	
Длительность периода, лет	0,04	0,34
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	130,70	130,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,022	1,022
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 300	7 461
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	12 445	13 690
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	5 145	6 229
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	26 898	276 804
Ставка дисконтирования, %	12,2	12,2
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,38
Коэффициент дисконтирования	0,9954	0,9572
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	26 774	264 957
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	291 700	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	350 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	420 000	

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

Дата оценки -
22.12.2023 г.

Длительность периода, лет	0,02
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	160,90
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,022
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 200
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	11 505
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	4 305
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	13 853
Ставка дисконтирования, %	12,2
Длительность периода от даты оценки, лет	0,02
Коэффициент дисконтирования	0,9977
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	13 821
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	13 800
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	16 600
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	19 920

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

Дата оценки - 01.02.2024 г.
31.01.2024 - 30.09.2024

Длительность периода, лет	0,13	0,66
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	133,80	133,80
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,022	1,022
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 300	7 461
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	2 867	8 600
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-4 433	1 139
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-77 108	100 583
Ставка дисконтирования, %	12,2	12,2
Длительность периода от даты оценки, лет	0,13	0,79
Коэффициент дисконтирования	0,9851	0,9131
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-75 959	91 842
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	15 900	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	19 080	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты учёта наличия обременения в виде договор аренды представлены в табл. 66.



Таблица 66.

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	5 954 000	22 800	5 976 800	4 980 667
2	86:12:0101071:85	1003	9 003 000	0	9 003 000	7 502 500
3	86:12:0101071:56	1004	8 119 000	-822 000	7 297 000	6 080 833
4	86:12:0101071:132	1005	9 153 000	-15 600	9 137 400	7 614 500
5	86:12:0101071:51	1006	8 172 000	420 000	8 592 000	7 160 000
6	86:12:0101071:148	1007	9 851 000	19 920	9 870 920	8 225 767
7	86:12:0101071:75	1008	8 356 000	19 080	8 375 080	6 979 233
Итого					58 252 200	48 543 500

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:

58 252 200

(Пятьдесят восемь миллионов двести пятьдесят две тысячи двести) 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	5 976 800
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 003 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 297 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	9 137 400
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 592 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	9 870 920
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 375 080

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:

48 543 500

(Сорок восемь миллионов пятьсот сорок три тысячи пятьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 980 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 502 500
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 080 833
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 614 500
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 160 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 225 767
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 979 233

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 №32, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2023 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, 216 м²
в ЖК «Гagarина, 141»**

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 141. 11 этажа

15 000 000 Р

Создать закладочную цену

Предложить скидку

Платежи: 14 896 000

Цена за метр: 69 444 Р

Наличие: НДС не облагается

+7 982 135-88-56

- Специалист работает с 7:00 по 19:00
- Намерен только для звонков, сообщений не придет
- Если хотите оставить заявку, нажмите call

Написать

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ В ХАНТЫ-МАНСИЙСКЕ

ТАТЬЯНА ДРОЗДОВА

Апр. 54107399

Хотите начать собственный бизнес или расширить уже существующий? У нас есть идеальное предложение для вас! Продаётся просторное коммерческое помещение на улице Гагарина в Ханты-Мансийске, которое идеально подходит для любого вида бизнеса. Наши преимущества - видеонаблюдение, отдельный вход и большая площадь помещения.

Само помещение находится на центральной улице Ханты-Мансийска - Гагарина. Это оживленная и проходная улица с большим потоком пешеходов и автомобилей. Благодаря удобному расположению, ваш бизнес будет привлекать большое количество клиентов и посетителей.

Коммерческое помещение оснащено системой видеонаблюдения, что обеспечивает безопасность и защиту вашего бизнеса. Вы можете быть уверены, что ваши сотрудники и имущество находятся под надежной защитой. Кроме того, видеонаблюдение поможет вам контролировать и планировать работу вашего бизнеса.

Наше коммерческое помещение имеет отдельный вход, что позволяет вам иметь полный контроль над доступом к вашему бизнесу. Вы сможете организовать удобную и безопасную среду для своих клиентов и сотрудников. Отдельный вход также обеспечивает конфиденциальность и уровень приватности, который может быть важен для некоторых видов бизнеса.

Коммерческое помещение имеет большую площадь, которая позволяет вам реализовать любые идеи и планы для вашего бизнеса. Вы сможете разместить необходимое оборудование, создать уютную атмосферу для ваших клиентов и организовать удобные рабочие зоны для своих сотрудников. Большое помещение дает вам много возможностей для развития и роста вашего бизнеса.

Если вы ищете идеальное коммерческое помещение для вашего бизнеса в Ханты-Мансийске, то наше предложение идеально подходит вам. Удобное расположение, видеонаблюдение, отдельный вход и большая площадь - все это делает наше помещение идеальным выбором для любого вида бизнеса. Не упустите возможность создать успешный и процветающий бизнес, приобретите наш бизнес сейчас!



Объявление от 10.12.2023 11:00, обновлено 10.12.2023 11:00

Свободное назначение, 147,7 м²

Земля Мещанский АО, Земля Мещанск, ул. Огарева 38. 10 минут

3 фотографии



10 фото

22 200 000 Р

Укажите дополнительные услуги

Подключите услугу

Начислено 21 334 000

Цена за м² 150 200 Р

Налич: НДС включен 2 700 000 Р

+7 982 581-17-95

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите на номер

Написать

Агентство недвижимости
ЭТАЖИ Земля Мещанск

Агент
Светлана Азатовна Тимофеева

Площадь: 147,7 м² | Этаж: 1 из 11 | Назначение: Свободно

Уважаемые посетители! Специально для инвесторов и владельцев недвижимости для аренды или собственного бизнеса в здании ЖК ВОЗРОЖДЕНИЕ.

Здание находится на границе Митчин и Красное и Белое.

- Есть возможность разбить на два помещения,
- Панорамные окна,
- Превосходное тепло,
- Можно сделать большую площадь,
- Идеально подойдет под магазин, аптеку, кафе, офис и многое другое,
- Место для вывески и рекламы.

Подробную информацию уточняйте по телефону, также можете писать Viber или WhatsApp.

Гарантия юридической защиты и полное сопровождение сделки от одобрения ипотеки до заключения договора с коммунальными службами. Закажите прямо сейчас!

Даль, освещение, черновая отделка, также имеются пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла, Ночью в базе: 9967840.

Скрыть

Напишите автору

Открыть сайт



Свободное назначение, 132,3 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Зейделя, 26. На первом

10 000 000 Р

Создать собственную цену

Предложить свою цену

Платформа: 9 700 000

Цена за м²: 75 584 Р

Наим: УЧН

+7 982 581-43-66

Специалист работает с 9:00 по 19:00

Номер только для звонков, сообщений не дарит

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Агентство недвижимости
Сити-Риэлти
Доверено компанией

Описание:

Торгово-офисное нежилое помещение СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, площадью 132,3 кв.м в жилом многоквартирном доме с магазином Архидеяторн Крысов & Белов.

О доме: жилой дом расположен в центре города. Дом состоит из 5 этажей, 2000 кв. построено. Дом расположен в самом центре города Ханты-Мансийска на улице Зейделя, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик.

О помещении: помещение с качественным ремонтом, представляет собой торговый зал, складское помещение, холл, помещения, тамбур, два санузла, застекленный выход. Помещение можно использовать под офис, магазин, медицинский центр, учебный центр, бытовые услуги, аптека, кафе, ресторан, торговлю, туалетов, шоу-рум, стилизацию и многое другое. Отдельный вход со своим тамбуром, этаж, холл, лифт, все коммуникации в наличии (свет для лампы по 25 кВт, своя вентиляция, отопление, канализация и вода) окна пластиковые, кровля и перекрытия оштукатурены, высокие потолки 2,96 метра. Помещение свободной планировки с монолитными колоннами в данный момент используется под магазин "Крысов & Белов". Возле дома имеется парковка для авто.

Стоимость нежилого помещения 76 т. рублей за кв. м.

Помещение продается как за наличный расчет, так и с использованием кредитных средств Банков.

Договор с Архидеяторн заключен и зарегистрирован на 15 лет с 23.06.2023 года.

В шаговой доступности: ТД, фитнес, детский сад, Родник, банк, парковка, Биржа, Лесная, Центральная площадь, школы 1, 11, магазин Монетка, аптека, стоматология, кафе, студия красоты и многое другое.

Если не отвечаете на звонок, пишите на Viber или WhatsApp.

Скрыть



Свободное назначение, 48,3 м²
 Ханты Мансийский АСЛ Ханты Мансийск, Новоуральский р-н, 43 На карте

8 фотографий

4 200 000 Р
 Следить за изменениями цены
 Продать эту квартиру
 Насколько: 4 074 000
 Цена за метр: 86 917 Р
 Налог: НДС включено 700 000 Р

+7 982 510-86-96
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите

Написать

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
 Агентство недвижимости
 Агентство недвижимости
 Агентство недвижимости

Описание
 48,3 м² 1 этаж Свободно

Предлагается коммерческое помещение на первом этаже жилого дома. Площадь помещения 48,3 квадрата. Помещение расположено в спальной районе города, район активно развивается. В данный момент помещение свободно, сделан косметический ремонт, помещение просторное, очень светлое, кабинетной планировки. В помещении есть санузел, подобное помещение. Хорошая транспортная развязка и оцепленные подъездные пути. Рассматривается вариант обмена на квартиру или земельный участок, расположенный в СДП Лесной, СДП Полюдино, СДП Куды!! Также рассматривается аренда с последующим выкупом или долгосрочная аренда!! Возможно переоборудовать помещение под любой вид деятельности. Один собственник, без обременения! Быстрая сделка! Реальный торг покупателями!! Продаю, зрячу, буду очень рады! Владельцу важно и осуществлению сделки в удобное для Вас время! Дри, общение также имеется интернет.
 Номер в базе: 30040903.

Скрыть

Напишите автору
 Связаться онлайн Видеоконференция Контакт через мессенджер

или укажите телефон/номер из телефона

+7 982 510-86-96

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
 Агентство недвижимости
 Агентство недвижимости
 Агентство недвижимости



Объявление: 12 дек, 2022 • 3 фотографии • 14 просмотров

Свободное назначение, 84,4 м²

Холм-Масловский АО, Холм-Масловск, ул. Домов Писателей, 10 1 этаж

8 фотографий



5 фото

5 500 000 ₽

Создать объявление о продаже

Цена за м²: 65 165 ₽

Наличие: 9285 кв.м. 916 562 ₽

+7 982 577-29-32

Интересно для меня, сообщите на почту

Если хотите оставить заявку, нажмите сюда

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Холм-Масловск

Ирина Рыбачева

Позвоните автору

Ваш звонок на эту страницу

+7 982 577-29-32

Открыть сайт

Попросить объявление?

Площадь: 84,4 м²

Этаж: 1 из 5

Назначение: Свободно

Продается нежилое помещение, цокольный этаж пятиэтажного жилого дома, 84,4 кв.м., полная перепланировка по дизайн-проекту. В помещении находится действующий бизнес Салон парикмахерская в качестве арендатора. Вы можете сейчас приобрести это помещение за хорошую цену и оставить арендатора на этих или своих условиях, также возможно купить помещение с оборудованием и без оборудования, открыть свой бизнес. Помещение находится в престижном районе, развитая инфраструктура и хорошая транспортная развязка. Отличное предложение по купленной цене! Рассмотрите любые возможные варианты сделки по продаже данного помещения. Для оказания помощи по дизайн-проекту, также имеется телефон, интернет, кондиционер, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 1732793.

Скачать



Объявление: 10 дней, 11:17 • Сервисы: 11 из 12

Свободное назначение, 78,3 м²

Ханты Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 11. На карте

8 фотографий • 1 видео • 13 комментариев • 13 лайков



5 400 000 ₽

Средняя рыночная цена

Цена за метр: 68 965 ₽

Наличие: НДС включено 900 000 ₽

+7 982 577-29-32

Намереюсь для звонка, сообщений не пишу!

Если хотите оставить заявку, нажмите «Хочу»

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Ирина Рыбинская

Описание:

Продается коммерческое помещение, свободное назначение, в центральной части города, идеальный этаж в эксклюзивном доме. Арендаторы есть. Хорошие подъезды в путь. Отдельный вход. Центральное отопление вода и канализация. В шаговой доступности центр культуры, гимназия, торговые центры, банки, транспорт, детский сад, школа, центральная площадь. Обременения нету, один собственный. Документы готовы к продаже! Быстрая сделка! Торг уместен в пределах разумного!!! Для просмотра, обзвона, осмотра, также имеется интернет. Номер в базе: 6485334.

Скрыть

Позвоните автору

Вам звонят на все жаргоны

+7 982 577-29-32

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.





Свободное назначение, 49 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сахарова, 25. На карте

8 фотографий

17 фото

8 300 000 Р

Создать объявление о продаже

Положить объявление

Наличие: 8 300 000

Цена за метр: 169 388 Р

Наличие: 8 300 000

+7 982 581-43-66

- Специалист работает с 9:00 по 19:00
- Намерен только для звонков, сообщений не пишет
- Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Сити-Рейт
Доверенное агентство

Описание:

Два этажа жилого и торгового. Если вы хотите купить свое коммерческое помещение и открыть свой бизнес или вывести как инвестицию, тогда это предложение Вас заинтересует.

Торгово-офисные нежилые помещения (СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ), площадь 49 кв. м в новом жилом доме.

О доме: многоэтажный многоквартирный дом расположен в центральной части города, состоит из 8 этажей, 2018г, кирпичный. Дом расположен на одной из центральных улиц города Ханты-Мансийска на улице Сахарова, что обеспечит высокий пешеходный и автомобильный трафик.

О помещении: площадь помещения 49 кв. м, свободной планировки, вход с центральной стороны дома, первый этаж с окнами, высокие потолки. В помещении подавлены коммуникации: горячая, холодная вода, канализация, электричество 220В, отопление, помещение с ремонтом. В данный момент помещение используется под собственный пункт выдачи компании OZON.

Помещение приносит чистой прибыли от 50 до 70 тыс. руб., с учетом всех вычетов (коммунальные услуги, аренда персонала и т.д.).

В шаговой доступности все инфраструктура города: Общеобразовательная школа 1 и 5, Окружная клиническая больница, парк имени Юрия Самарского Чугас, парк им. Бориса Лосева, НТЦ Югра, Кинотеатр, ТРЦ Лавина, КДМ Октябрь, Музей Природы и Человечества, киноцентр Югорский кинопроект, Школьная Академия, Дворец культуры и спорта, Ханты-Мансийский технолого-педагогический колледж, магазин Милетта, аптеки, студия красоты и многое другое.

Из описанной в объявлении информации, как за наличный расчет, так и с использованием кредитных средств.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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



Офис, 229 м²

Ханты-Мансийский АСХ Ханты-Мансийск, Набережная ул., 22 На карте

8 фотографий

250 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Цена за метр: 12 901 Р/м² год

Наим: НДС включено 42 665 4

Комиссия: 50%

Категория: торговля

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 912 510-99-38

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, позвоните нам

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Юлия Николаевна Куркина

Описание:

Сдается в аренду коммерческое помещение на первой линии, в самом центре города. Удобное расположение, подъездная дорожка, хорошая парковка рядом. Помещение полностью с нуля, в ремонте, но сегодня можно в аренду, срок на 11 месяцев. Подходит для размещения бизнеса любого формата. Охрана, пожарная сигнализация и помещение имеет высокоскоростной интернет, кабельное телевидение, идеальный вариант для бизнеса.

Доп. описание: обычно оснащено, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация.

Номер в базе: 267566

Позвоните автору

Вам помогут на все вопросы

+7 912 510-99-38

Остались вопросы по объявлению?

Пожалуйста, введите ваше имя и укажите необходимую услугу



Офис, 30 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мала 11 | 10 минут

30 000 Р/мес.

Цена за метр: 12 000 Р/м²

Налог: НДС включен 5 000 Р

Комиссия: 50%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 912 080-89-36

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, напишите нам

ЭТАЖИ

Юлия Викторовна Ходякина

Остались вопросы?

Позвоните автору

Вам звонят на эту квартиру

+7 912 080-89-36

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Ханты-Мансийск

30 м²

1 этаж

Свободно

Аренда Сдан в долгосрочную аренду помещение в центральной части города. Помещение состоит из одной комнаты 12 кв.м, подходит для размещения большинства видов деятельности: офис, торговля, салон красоты, детский магазин, магазин одежды/одежды, образовательные услуги, ритейл услуги, пункт выдачи и прочие. Все коммунальные платежи, Транспортная развязка по всем направлениям города. Нам интересуют долгосрочные сотрудничества на взаимовыгодных условиях! Звоните!

Доп. сведения: обильная мебель, также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация.

Почему бы не позвонить?

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.



Свободное назначение, 123,6 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Каленная, 80. На карте

8 изданий

16 фото

100 000 Р/мес.

Создать записку о просмотре

Подписать оговорку

Наличие: 97 000

Цена за метр: 9 300 Р/м² год

Наименование: КДЦ «Ханты-Мансийск»

Комиссия: 50%

Включенные услуги: нет

Эксплуатационные расходы: на производителя

+7 919 530-82-44

Интер только для аренды, оборудование не входит

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости ЭТАНН Ханты-Мансийск

Агент: Артем Петрович Ососов

Площадь: 123,6 м²

Этаж: 1 из 1

Назначение: Свободно

Сдается в аренду помещение свободного назначения в самом центре города на улице Каленная.

Общая площадь - 123,6 кв. м.
Общая полезная площадь - 103,8 кв. м.
Основная площадь - 86,4 кв. м.
Вспомогательная площадь - 14,4 кв. м.
Участок 700 соток.

Панорно-охранная система.
Видеонаблюдение по периметру.
Торговый зал, фойе-холл, лифтовый двор (3 лифта в сумке).
Автономный газовый котел, природный газ по счетчику, централизованное водоснабжение по счетчикам.
Защитное напряжение сети.
Сплит-система на входе торгового зала.
Подвальный световод под освещением.

Хорошее транспортное сообщение, помещение находится между перекрестками (Каленная-Розница, и Каленная-Питова).

По заданию застройщика могут вынести все из помещения и с заднего двора, если что-то будет нужно - можно оставить.

Задний двор заборочный профнастил, металлические ворота для удобной разгрузки товаров.

Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Все вопросы обсуждаются по телефону-названию.

Доп. описание: углубленный черновой пол, также имеется телефон, кондиционер, пожарная сигнализация.

Хорошее транспортное сообщение, приборы учета воды, тепла.

100 000 Р/мес.

Создать записку о просмотре

Подписать оговорку

Наличие: 97 000

Цена за метр: 9 300 Р/м² год

Наименование: КДЦ «Ханты-Мансийск»

Комиссия: 50%

Включенные услуги: нет

Эксплуатационные расходы: на производителя

+7 919 530-82-44

Интер только для аренды, оборудование не входит

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости ЭТАНН Ханты-Мансийск

Агент: Артем Петрович Ососов



https://hmap.cian.ru/rent/commercial/283663632/

Офис, 120 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Промышлен, 99, 1-й этаж

12 фото

100 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Цена за м²: 83 333 Р/м²

Наличие НДС: включено (16 666 667 Р)

Комиссия: 50%

Возможности системы: нет в наличии

Дополнительные расходы: не предусмотрены

+7 912 080-89-36

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите на кал

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Юлия Викторовна Ходякина

Описание предложения для Вашего бизнеса. Просторное светлое помещение в отдельном стоящем здании. Большая залетная зона. Здание не в жилой зоне, поэтому здесь можно открыть свое дело, которое будет работать круглосуточно, никому не мешая. Помещение с хорошим ремонтом и прекрасным освещением. Большой светлый зал 105 кв.м., с большими окнами плюс 2 кабинета и 2 санузла. Комфортная планировка подходит для бизнеса, либо для организации бизнеса абсолютно любого формата. Также сделаны два подвальных помещения с размером 20 м.кв. и 10 м.кв., ранее использовались под склад хранения, а теперь оббиты для кантарных условий. Отличное местоположение, своя большая территория, парковка. Все необходимые условия для комфортной работы организации. Для удобства обывателя, также имеются туалеты, умывальники, теплая вода. Номер в базе: 8073809.

Позвоните автору

Вам помогут на этом этапе

+7 912 080-89-36

Оценить

120 м²

1 этаж

Помещение: Свободно

100 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Цена за м²: 83 333 Р/м²

Наличие НДС: включено (16 666 667 Р)

Комиссия: 50%

Возможности системы: нет в наличии

Дополнительные расходы: не предусмотрены

+7 912 080-89-36

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите на кал

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Юлия Викторовна Ходякина

Оценить

Вопросы по объявлению?



Офис, 196,8 м²

Хоты Мещанский АО, Капты Манский, ул. Мира 11. 10 этаж

8 фотографий

160 000 Р/мес.

Средняя арендная ставка

Положительная оценка

Площадь: 196,8 м²

Цена за метр: 7 737 Р/м² в год

Наименование: НДС включено 28 644,4

Комиссия: 50%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 919 530-20-68

Номер телефона для звонков, сообщений и уведомлений

Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, свяжитесь с нами

Написать

ЭТАЖИ

Агентство недвижимости

ЭТАЖИ Капты-Манский

Документы по запросу

196,8 м²

1 этаж

Свободно

Представлю Вашему вниманию просторное помещение для ведения Вашего бизнеса в центре города. 10 этаж, что придает ценности для открытия собственного бизнеса или офиса в этом районе. Удобная парковка. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Помещение возможно использовать под офис, пункты выдачи заказов, салона красоты, аптека, универсальное для входа с ул. Междоузья и со двора. По всем вопросам, пожалуйста, обращайтесь. Торг обсуждаем. Оплата по плану, в любое и удобное для Вас время. Для осмотра, современной аренды, также не забудьте сохранить информацию. Номер в базе: 9142852.

Скрыть

Напишите автору

Связаться с мной

Хочу посмотреть

Нужен ваш фото?

или узнать подробную информацию по телефону:

+7 919 530-20-68

Дмитрий Борисович Кошкин



Офис, 79,5 м²

Ханты Мансийск АС, Ханты Мансийск, Галеевский бульвар, 37 1-й этаж

3 фотографии

17 фото

60 000 Р/мес.

Предложить собственную цену

Предложить скидку

Наличие: 38 300

Цена за метр: 9 007 Р/м²

Наличие: НДС включено: 10 000 Р

Комиссия: 50%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 982 560-40-43

Написать

ЭТАЖИ

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Николай Екаторович Маслов

Помещение находится в центральном районе города рядом с торговым центром "Небо". Вид из окон.

В помещении сделан ремонт, но под аренда можно разбить площадь по кабинетам при необходимости. Стоимость аренды каждого составляет 35000 руб., либо взять полностью помещение за 70000 руб.

Помещение просторное светлое, есть пространство под склад, теплые арматуре, есть плетель, стоянка прямо у входа.

Помещение идеально подойдет под учебный класс, офис, студию танцев, фото студию и др.

Будем рады встретиться, обсудить ваше предложение.

Для общения: современней ремонт, также имеется интернет, пожарная сигнализация.

Номер в базе: 6023587.

Скрыть

Напишите автору

Связаться со мной

Хочу посмотреть

Можно ли фото?

Открыть сайт

Действия на телефоне





Офис, 117,9 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Урайский ул., 1, Новострой

82 000 Р/мес.

Средняя арендная ставка

Цена за м²/мес: 8 547 Р/м²/мес

Налог: НДС включен 13 663 Р

Комиссия: 50%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 982 577-29-32

Написать письмо для звонков, сообщений на почту

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите

ЭТАЖИ

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Документы по запросу

Агентство

Ирина Рыбникова

Описание объекта

Площадь: 117,9 м²

Этаж: 1 из 4

Помещение: Свободно

Сдам в долгосрочную аренду коммерческое помещение в полуторном этаже жилого дома. Планировка помещения 117,9 квадратов. Помещение расположено в спальном районе города, район развивается. В данный момент помещение свободное, сделан свежий косметический ремонт, помещение просторное, очень светлое. Помещение кабинетной планировки. В помещении есть санузел, душевое помещение. Не стоит на то, что это полуторный этаж в помещении есть очень большой плюс данного помещения это собственная входная группа. Рассматривается вариант обмена на квартиру!

Доп. сведения: современная ремонт, также имеются приборы учета воды, тепла.

Смотреть фото

Позвоните автору

Ваш звонок не будет платным

+7 982 577-29-32

Оставьте заявку на объявление?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.



Свободное назначение, 78,3 м²
в ЖК «Комфорт»

Воты Некрасовский АО, Ханты-Мансийск, Некрасовская ул, 50. 44 этаж

95 000 Р/мес.

Площадь помещения (кв. м): 78,3

Площадь свободной площади: 78,3

Например: 92 500

Цена за метр: 14 240 Р/кв.м

Наименование: 142 кв.м

Комиссия: 50%

Коммунальные платежи: не включены

Жилищно-коммунальные расходы: не предусмотрены

+7 982 135-88-53

Специалист работает с 7:00 по 19:00

Намеренно для аренды, освобождения от аренды

Если хотите оставить заявку, нажмите «Заявка»

Заявка

ИПотечное агентство Югры в Ханты-Мансийске

Договоры, кредиты

Арт. 53756908 Вашему бизнесу понадобится расширяться - это замечательная новость! Обладая вложением на помещение свободного назначения в жилом доме бизнес-класса, с отдельным входом, двумя санузлами и автономным отоплением.

Такое помещение может значительно улучшить ваш бизнес, предоставив удобную локацию для ваших клиентов. Отдельный вход позволит вашим клиентам легко и удобно пользоваться вашим предприятием. Кроме того, наличие оконных проемов создаст естественное освещение и привлекательный внешний вид для привлечения новых посетителей.

Для санузла обеспечено удобство и комфорт для ваших клиентов и сотрудников. Автономное отопление в свою очередь гарантирует поддержание комфортной температуры в помещении в любое время года.

Уверены, что эти приятные особенности помещения будут отлично сочетаться с вашим бизнесом и привлекут больше клиентов. Ждем вас уличного расширения и процветания вашего предприятия! А чтобы побыстрее воплотить мечты в реальность - звоните по номеру телефона, указанному в объявлении.

Сделка(s) =

Напишите автору

Открыть карту

Вопросы по объявлению

Можно ещё фото?



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



Forecast 1: Best fit

© 2006 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 260: 459–466



Лист 3 из 3

Наименование: **Университетский центр развития личности обучающихся с ограниченными возможностями интеллектуального и психофизического характера (УЦРЛИ)**

План работы на учебный год, включая основные, дополнительные и иные виды работ (по плану)

Информация об объекте исследования			
Договор №	Виды работ	Сроки	Место проведения
№ 001/2019	Исследование	01.09.2019 - 30.09.2019	г. Москва
№ 002/2019	Исследование	01.10.2019 - 31.10.2019	г. Москва
№ 003/2019	Исследование	01.11.2019 - 30.11.2019	г. Москва
№ 004/2019	Исследование	01.12.2019 - 31.12.2019	г. Москва



Схема объекта исследования

Информация	Подпись ответственного	Подпись руководителя
Информация о работе		
Подпись ответственного	Подпись руководителя	

Ученые и сотрудники службы государственной регистрации, кадастра и картографии из Ханты-Мансийского автономного округа - Югра

Називајући Еуропу «стабильнейшим регионом», исследованцы изложили статистику: в Европе на одного жителя приходится 1,25 рабочих мест, в то время как в Латинской Америке и на Ближнем Востоке – 0,75.

[illegible]

[illegible]

ГЕНЕРАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФИС			Служба безопасности Г.И.
ИНТЕРНЕТ-МАНИТОРИНГОВЫЙ КОМПЛЕКС	ПОДРОБНО		КОММУНАЛЬНЫЙ ХОЗЯЙСТВО

[illegible]

[illegible]

Сведения об организации характеризуются: объемом производства,

¹¹ I cannot envisage a possible process of institutionalisation of a category of social scientists.

Polymers 2020, 12, 1007

[illegible]

Page 2 of 11

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 391–397

[illegible][illegible]

Решение № 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 (для размещения в кадастровом, едином государственном реестре недвижимости)

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1. Решение №	Номер листа решения № 1	Номер решения №	Номер листа решения №
Квитанция №100 Кадастровый номер: 50:02:0001071.90 Кадастровый номер: 50:02:0001071.90 Кадастровый номер: 50:02:0001071.90			
 Легенда: — граница земельного участка — граница здания — граница помещений — граница земельного участка — граница земельного участка			
Масштаб: 1:1000		Масштаб: 1:1000	
Подпись: _____		Подпись: _____	
Подпись: _____		Подпись: _____	
Подпись: _____		Подпись: _____	

Масштаб: 1:1000

Подпись: _____

Подпись: _____

Подпись: _____



Масштаб: 1:1000

Подпись: _____

Подпись: _____

Подпись: _____

Экспертное заключение о состоянии дел в организации, на которую наложено административное взыскание, является одним из документов, необходимых для проведения расследования.

Выводом из таблицы результатов работы является заключение об отсутствии значительных и устойчивых изменений в уровне заболеваемости.

[illegible]

[illegible][illegible]

Уполномоченный Государственной администрации Республики Беларусь по вопросам миграции и гражданства Елена Николаевна Ковалева
 Елена Николаевна Ковалева
 Подпись: _____
 Вывод из Единого государственного реестра информации об административных правонарушениях и исполнительных документах за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года

Changes in the number of significant differences between the two groups

© 1999 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 245: 399–406

[illegible][illegible]

Лист 3

Полное наименование общества с ограниченной ответственностью			
Лист №1, Раздел 3	Лист №2, Раздел 3	Лист №3, Раздел 3	Лист №4, Раздел 3
8 августа 2019г.		№ 12/03/07/19	
Кадастровый номер:		50:12/03/07/19	
3	Сведения о наличии у общества права собственности на земельный участок, расположенный на территории, указанной в кадастровом номере.	данные отсутствуют	
4	Сведения об отсутствии у общества права собственности на земельный участок, расположенный на территории, указанной в кадастровом номере.	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР УФИО		ИЗВЕЩЕНИЕ № 1
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	ИНН 1001/0000000	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Раздел 3 - Лист 4

Вывод из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии зарегистрированных в установленном порядке прав на объект недвижимости (наименование объекта, кадастровый номер объекта (полное наименование))

Полное наименование общества с ограниченной ответственностью			
Лист №1, Раздел 3	Лист №2, Раздел 3	Лист №3, Раздел 3	Лист №4, Раздел 3
8 августа 2019г.		№ 12/03/07/19	
Кадастровый номер:		50:12/03/07/19	
Кадастровый номер:		50:12/03/07/19	
Кадастровый номер:		50:12/03/07/19	



Схема объекта

1 - объект недвижимости

2 - земельный участок

3 - объект недвижимости

4 - объект недвижимости

5 - объект недвижимости

6 - объект недвижимости

7 - объект недвижимости

8 - объект недвижимости

9 - объект недвижимости

10 - объект недвижимости

11 - объект недвижимости

12 - объект недвижимости

13 - объект недвижимости

14 - объект недвижимости

15 - объект недвижимости

16 - объект недвижимости

17 - объект недвижимости

18 - объект недвижимости

19 - объект недвижимости

20 - объект недвижимости

21 - объект недвижимости

22 - объект недвижимости

23 - объект недвижимости

24 - объект недвижимости

25 - объект недвижимости

26 - объект недвижимости

27 - объект недвижимости

28 - объект недвижимости

29 - объект недвижимости

30 - объект недвижимости

31 - объект недвижимости

32 - объект недвижимости

33 - объект недвижимости

34 - объект недвижимости

35 - объект недвижимости

36 - объект недвижимости

37 - объект недвижимости

38 - объект недвижимости

39 - объект недвижимости

40 - объект недвижимости

41 - объект недвижимости

42 - объект недвижимости

43 - объект недвижимости

44 - объект недвижимости

45 - объект недвижимости

46 - объект недвижимости

47 - объект недвижимости

48 - объект недвижимости

49 - объект недвижимости

50 - объект недвижимости

51 - объект недвижимости

52 - объект недвижимости

53 - объект недвижимости

54 - объект недвижимости

55 - объект недвижимости

56 - объект недвижимости

57 - объект недвижимости

58 - объект недвижимости

59 - объект недвижимости

60 - объект недвижимости

61 - объект недвижимости

62 - объект недвижимости

63 - объект недвижимости

64 - объект недвижимости

65 - объект недвижимости

66 - объект недвижимости

67 - объект недвижимости

68 - объект недвижимости

69 - объект недвижимости

70 - объект недвижимости

71 - объект недвижимости

72 - объект недвижимости

73 - объект недвижимости

74 - объект недвижимости

75 - объект недвижимости

76 - объект недвижимости

77 - объект недвижимости

78 - объект недвижимости

79 - объект недвижимости

80 - объект недвижимости

81 - объект недвижимости

82 - объект недвижимости

83 - объект недвижимости

84 - объект недвижимости

85 - объект недвижимости

86 - объект недвижимости

87 - объект недвижимости

88 - объект недвижимости

89 - объект недвижимости

90 - объект недвижимости

91 - объект недвижимости

92 - объект недвижимости

93 - объект недвижимости

94 - объект недвижимости

95 - объект недвижимости

96 - объект недвижимости

97 - объект недвижимости

98 - объект недвижимости

99 - объект недвижимости

100 - объект недвижимости

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР УФИО		ИЗВЕЩЕНИЕ № 1
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	ИНН 1001/0000000	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



Уполномоченный Государственной службы по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь в Республике Армения и Республике Молдова
Александр Александрович Шендерович

Experiments with non-rodentic baits suggest that the bait is effective against a wide range of

B Overall morphological groupings associated with normal and abnormal dentition

Exercise 1. Next:

[illegible]

Page 2 Page 2

Palmas de Toluca, región metropolitana del Estado de México, México

Получение и характеристика полимеризатов

Департамент по делам молодежи Москвы			
Лист №1. Раздел 2	Ввод данных раздела 2.2	Дата раздела 2	Дата создания документа 8
8 августа 2016			
Контактный номер		96 (201107) 146	
1	Принадлежность (организационная)	3.1 Объект с организационной принадлежностью "Фирма/компания/общество "СЕРВИС" с.у. Закрытый типовой акционерный фонд (закрытое общество) "СЕРВИС-АКТИ", ИНН: 770451019, ОГРН: 110770452371-07, зарегистрирован в Москве, по Вулкову, д.5, к.3	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.2 Субъектность: 86 (1301107) 146-86001/2015-2 от 08.08.2015 12:22:46	
3	Датирование документа	3.3 Датирование документа: 18.07.2015	
4	Организация (право в организации) объекта взаимодействия		
4.1	Имя: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: проект, на который установлен организационный срок в отношении объекта взаимодействия: Итого, в пользу которого установлен организационный срок в отношении объекта взаимодействия: полномочия государственной регистрации:	Имя: в силу закона 08.08.2015 12:47:41 86 (1301107) 146-86001/2015-2 Срок, действующий с 08.08.2015 до истечения срока действия: по Договору Объект с организационной принадлежностью "ФЕДЕРАЛ Девелопмент" с.у. Закрытый типовой акционерный фонд (закрытое общество) в Москве, по Вулкову, д.5, к.3 Датирование документа: 18.07.2015	
4.2	Имя: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: проект, на который установлен организационный срок в отношении объекта взаимодействия: Итого, в пользу которого установлен организационный срок в отношении объекта взаимодействия: полномочия государственной регистрации:	Имя: 18.07.2015 12:41:34 86 (1301107) 146-86001/2015-2 Срок, действующий с 18.07.2015 до 22.02.2017 с 19.07.2017 по 22 января 2017 г. Объект с организационной принадлежностью "Панель-арт", ИНН: 8608086573 Датирование документа: 18.07.2015	

Лист 3

Документ			
№ 001/2023/001			
Лист №1: Раздел 1	Лист №2: Раздел 2	Лист №3: Раздел 3	Лист №4: Раздел 4
8 августа 2023 г.			
Материалный объект:		№ 001/2023/001	
1. Система - здание, расположенное на территории объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	Система отсутствует		
2. Система - объект недвижимости, расположенный на территории объекта недвижимости, являющийся частью объекта недвижимости, являющийся частью объекта недвижимости, являющийся частью объекта недвижимости.	Система отсутствует		

Генеральный директор ООО "Центр оценки инвестиций"	Секретарь	Исполнительный директор ООО "Центр оценки инвестиций"
--	-----------	---

Лист 4

Выдана на основании результатов оценки недвижимости об объектах недвижимости и территории, расположенных на территории объекта недвижимости.

Лист 1: Раздел 1, Лист 2: Раздел 2, Лист 3: Раздел 3, Лист 4: Раздел 4

Документ			
№ 001/2023/001			
Лист №1: Раздел 1	Лист №2: Раздел 2	Лист №3: Раздел 3	Лист №4: Раздел 4
8 августа 2023 г.			
Материалный объект:		№ 001/2023/001	
Материалный объект:		№ 001/2023/001	
Материалный объект:		№ 001/2023/001	
			
Лист 1: Раздел 1 Лист 2: Раздел 2 Лист 3: Раздел 3 Лист 4: Раздел 4			
Генеральный директор ООО "Центр оценки инвестиций"	Секретарь	Исполнительный директор ООО "Центр оценки инвестиций"	



страница 147

КАКАТЦИНСКИЙ РАЙОН		1		2	
История района		История района		3	
1	Создан район 29.11.1925 г. № 2523/14-12997				
2	Включен в состав района				
3	Включен в состав района				
4	Включен в состав района				
5	Включен в состав района				
6	Включен в состав района				
7	Включен в состав района				
8	Включен в состав района				
9	Включен в состав района				
10	Включен в состав района				
11	Включен в состав района				

[illegible]

К31.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости (объект не является земельным участком)

Лист №	1	Всего листов	2
№ документа 15.12.2023 № 01/014-2023/002	№ 01/014-2023/002		
Кадастровый номер	50:07:0080301:112		
Участок кадастрового назначения	50:07:0080301		
Характеристики государственного кадастрового учета недвижимости (статья 12 Закона № 218-ФЗ)	—		

Сведения об объекте недвижимости (назначение)

1	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект: 50:07:0080301:112		
2	Участок (земельный участок), на котором расположен объект: Земельный участок № 01/014-2023/002		
3	Идентификационный номер: 01/014-2023/002		
4	Местоположение объекта: Земельный участок № 01/014-2023/002, расположенный в границах территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002		
5	Назначение:	Земельный участок	Земельный участок
6	Назначение: назначение в соответствии с кадастровым планом территории	Земельный участок	Земельный участок
7	Специальный вид земельного участка, в котором расположен объект	Земельный участок	Земельный участок
8	Специальный вид земельного участка, в котором расположен объект	Земельный участок	Земельный участок
9	Специальный вид земельного участка, в котором расположен объект	Земельный участок	Земельный участок
10	Сведения об объекте: Объект расположен на территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002, в границах территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002		
11	Сведения об объекте: Объект расположен на территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002, в границах территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002		

Подпись и печать

А. В. Писаревский

К31.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости (объект является земельным участком)

Лист №	2	Всего листов	2
№ документа 15.12.2023 № 01/014-2023/002	№ 01/014-2023/002		
Кадастровый номер	50:07:0080301:112		
Участок кадастрового назначения	50:07:0080301		
Характеристики государственного кадастрового учета недвижимости (статья 12 Закона № 218-ФЗ)	—		

Сведения об объекте недвижимости (назначение)

1	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект: 50:07:0080301:112		
2	Участок (земельный участок), на котором расположен объект: Земельный участок № 01/014-2023/002		
3	Идентификационный номер: 01/014-2023/002		
4	Местоположение объекта: Земельный участок № 01/014-2023/002, расположенный в границах территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002		
5	Назначение:	Земельный участок	Земельный участок
6	Назначение: назначение в соответствии с кадастровым планом территории	Земельный участок	Земельный участок
7	Специальный вид земельного участка, в котором расположен объект	Земельный участок	Земельный участок
8	Специальный вид земельного участка, в котором расположен объект	Земельный участок	Земельный участок
9	Специальный вид земельного участка, в котором расположен объект	Земельный участок	Земельный участок
10	Сведения об объекте: Объект расположен на территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002, в границах территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002		
11	Сведения об объекте: Объект расположен на территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002, в границах территории, указанной в кадастровом плане территории № 01/014-2023/002		

Подпись и печать

А. В. Писаревский



[illegible][illegible]

МТЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(для объектов недвижимости, находящихся на территории Московской области)

Лист №	1	Всего листов	2
29-01-2014 г. № 50/05/14-3/001/14			
Владельческий лист			
№ 12/01/07/13			
Характеристики объекта:			
10-12/01/07/13			
Содержание кадастрового листа (содержание)			
—			

Сведения об объекте недвижимости (по состоянию на 01.01.2014 г.)

1. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
2. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
3. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
4. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
5. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
6. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
7. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
8. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
9. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
10. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости
11. Вид объекта недвижимости (строительный, в котором расположен объект)	Объект недвижимости

Владельческий лист	№ 12/01/07/13
Содержание кадастрового листа (содержание)	—

МТЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(для объектов недвижимости, находящихся на территории Московской области)

Лист №	2	Всего листов	2
29-01-2014 г. № 50/05/14-3/001/14			
Владельческий лист			
№ 12/01/07/13			
Характеристики объекта:			
10-12/01/07/13			
Содержание кадастрового листа (содержание)			
—			

Владельческий лист	№ 12/01/07/13
Содержание кадастрового листа (содержание)	—

Владельческий лист	№ 12/01/07/13
Содержание кадастрового листа (содержание)	—



1. Архитектурно-планировочные и эксплутационные показатели

Сторона, наименование	Год заключения	2014	Парусное судно, зарегистрировано в	2013
			высокоплатеж	
Кубань 2000, компания				
Средствозахватный объект	42132	0,0 м	Объем средствозахватного объекта (с парусом)	0,0 м
Платежная сумма, долларов			(по тарифам, определенным в постановлении	8 932,0
Итого:	Женщины, женщины		Оплата за пользование парусом	6 662,3
			в том числе за пользование парусом	3 343,5
			и/или	Объем средствозахватного объекта
				3 285,8
				0,0 м
				1 669,7
				0,0 м
				4
				0,0 м

Распределение площади почвешей лангов (строения) по числу комнат

№ п/п	Самостоятельно	Количество	Общая стоимость	Платежи в рубль	Жилищная
1	2-КОМНАТН	56	3546,3	3546,3	1329,2
2	2-КОМНАТН	47	2979,5	2979,5	1455,3
3	3-КОМНАТН	14	1116,8	1116,8	549
4	4-КОМНАТН	0	0	0	0
5	3-КОМНАТН с балк	0	0	0	0
6	3-КОМНАТН с балк	11	6662,3	6662,3	3341,9

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

№ п/п	Жилищная политика	Коллективы		Прочие лица	Полная семья	
		Жилищный комитет	Жилищная комиссия			
1	1	1	2	3	4	
2	Н. И. Ивлев	1	102	64623	3141	5
3	Н. И. Ивлев	0	0	0	0	0
4	Н. И. Ивлев	0	0	0	0	0

No significant intergroup differences were

TABLE 1. <i>Continued</i>				
	1	2	3	4
1. H. MANGROVE, THIRAS				
2. L. C. MANGROVE, THIRAS				

Flexion, age, movement

[illegible]

Мультиязычный жилой дом по ул. Шенченко в г. Ханты-Мансийске

Адрес (основное наименование) объекта учета Ханты-Мансийский автономный округ-Югра					
тип	территориальный округ				
наименование	Ханты-Мансийское				
тип	город				
наименование	Ханты-Мансийск				
тип	улицы				
наименование	Шереметьевская				
	8				
	A				
Ихс описание населенности					
Район (улицы Самарского)					
длина улицы № 10, ширина участка					

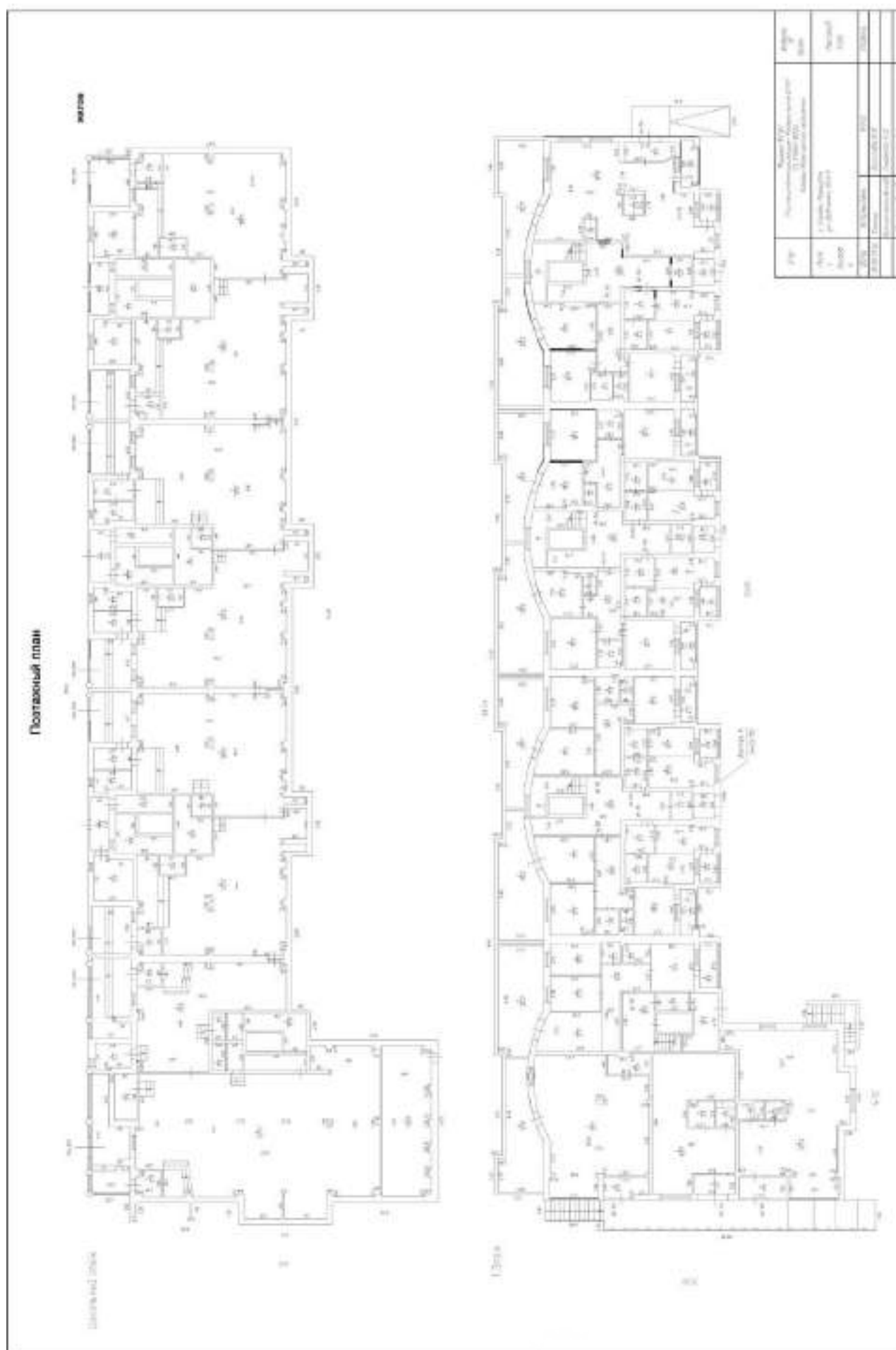
At the 1999 conference, the participants had agreed to work in a collegial way, and to share information and resources.

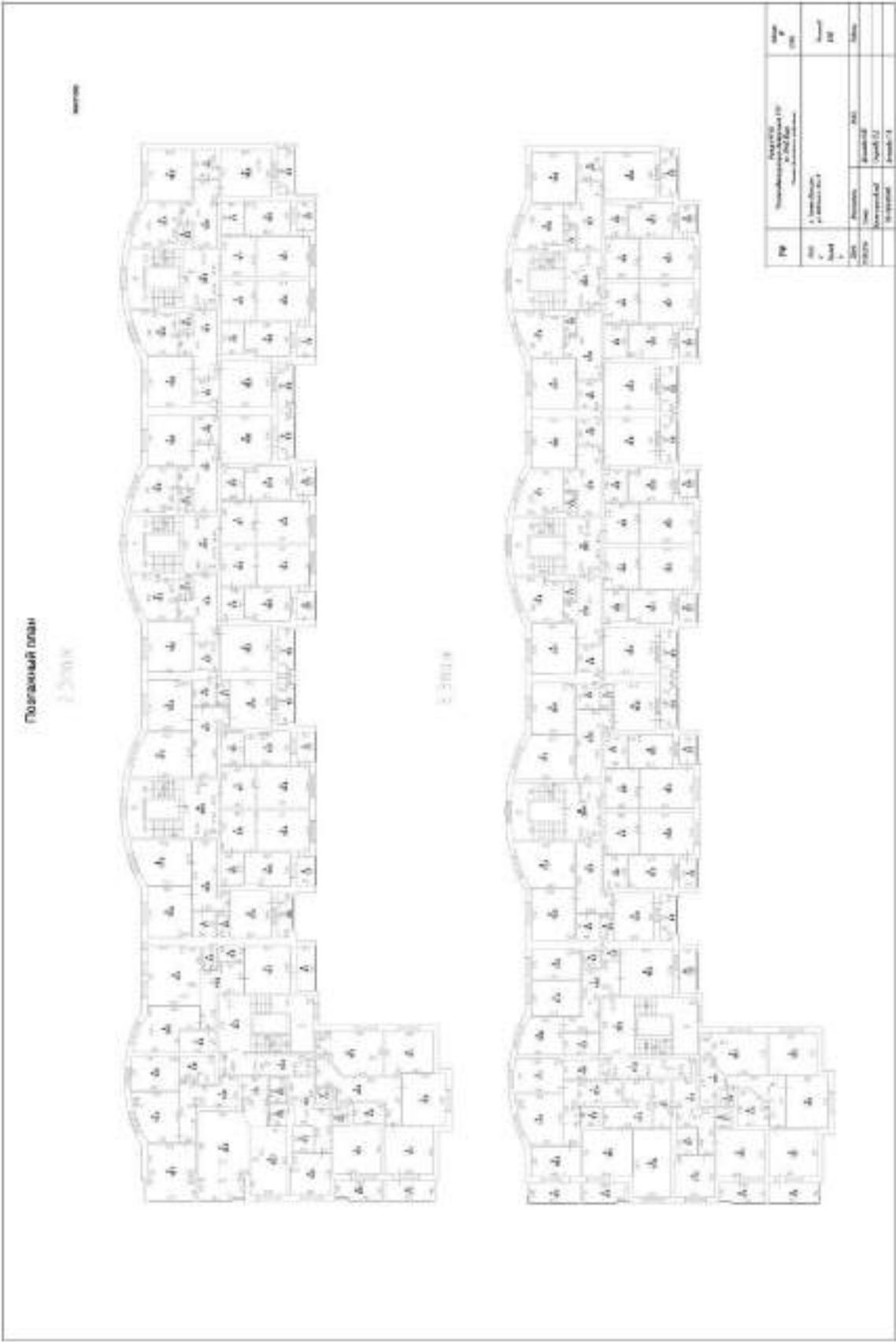
Инициальный номер	7813510020000159910
Базовый номер	
Примечание: кодировка в формате ISO 10646-1 (Юникод) для хранения информации о стране-производителе (01-99) и модели (00-99) товара.	
Имя компании, выпускающей товар	
Инициальный номер	
Базовый номер	
Свойственный кодировочный номер	0000

Паспорт составлен по состоянию на: 14 июня 2014 г.

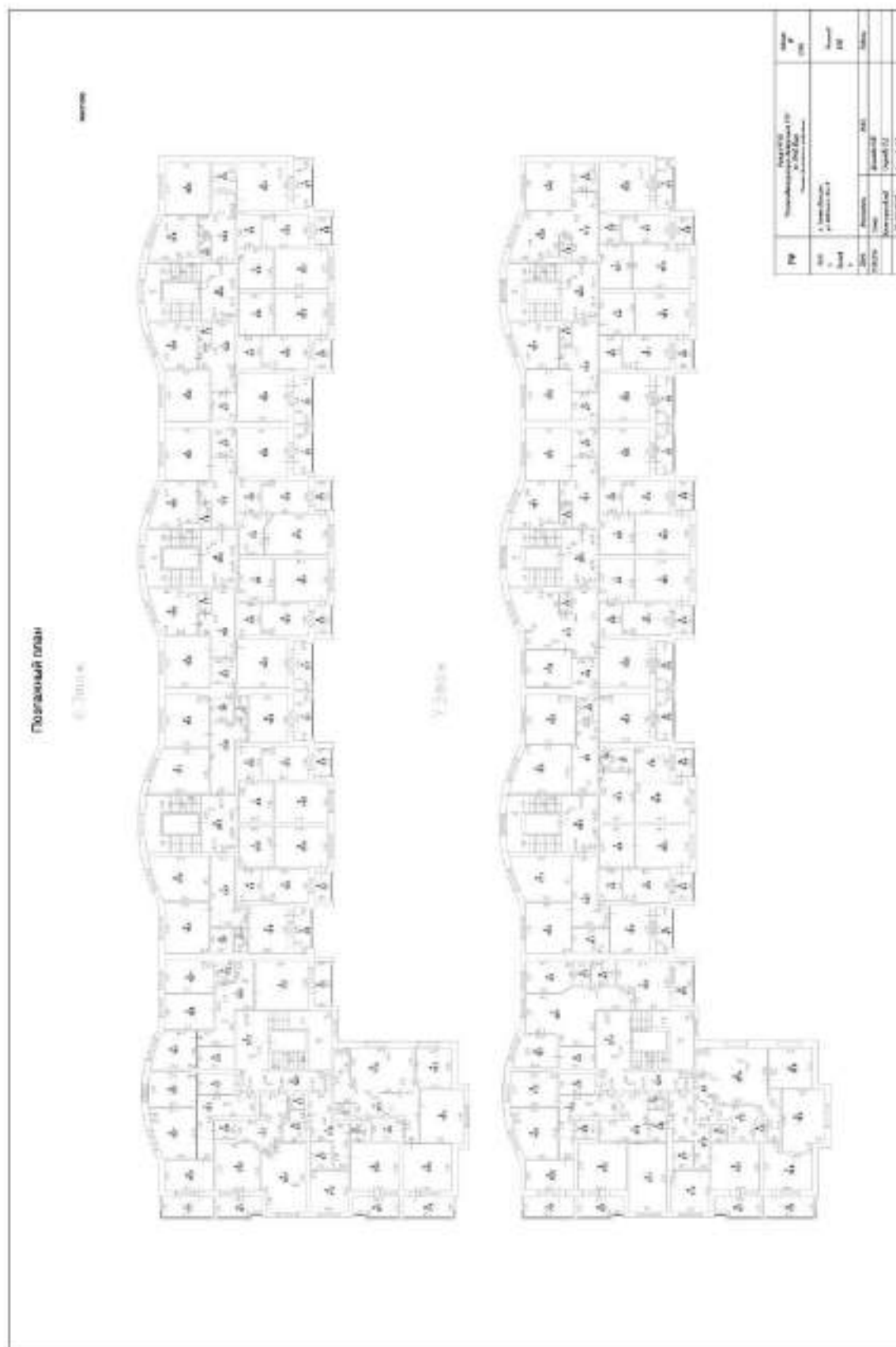
Владимир Владимирович Орт











Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

[illegible]

a. Journal Contributor: Dr. Deborah B. Cypriani | on 22 November 2014

[illegible]

Journal of Interpersonal Violence 36(1)



[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

Fluorescence complement microscopy

[illegible]

[illegible]

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в г. Ханты-Мансийске по ул. Северная, дом № 8

Местный общедельный тепловой пункт

Этаж	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м	Объем помещений, куб. м	Высота помещений, м	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м	Объем помещений, куб. м	Высота помещений, м	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м	Объем помещений, куб. м	Высота помещений, м
А	1	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	2	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	3	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	4	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	5	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	6	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	7	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	8	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	9	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	10	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	11	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	12	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	13	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	14	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	15	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	16	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	17	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	18	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	19	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	20	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	21	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	22	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	23	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	24	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	25	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	26	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	27	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	28	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	29	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	30	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3
А	31	Технический этаж	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	12,270	12,270	3,00	3



Вид	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена за единицу	Сумма	Всего	Всего	Всего
А	IV	Длительная	4 382,23	1 452,27	6 362,50	20,2	2,7	Мест. общ. пользования

А	IV	Длительная	4 382,23	1 452,27	6 362,50	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	----	------------	----------	----------	----------	------	-----	------------------------

А	V	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	---	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	V	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	---	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	VI	Длительная	7 047,41	1 414,31	9 961,72	12,3	2,7	Мест. общ. пользования
---	----	------------	----------	----------	----------	------	-----	------------------------

А	VI	Длительная	7 047,41	1 414,31	9 961,72	12,3	2,7	Мест. общ. пользования
---	----	------------	----------	----------	----------	------	-----	------------------------

А	VII	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	-----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	VII	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	-----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	VIII	Длительная	4 382,23	1 452,27	6 362,50	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	------	------------	----------	----------	----------	------	-----	------------------------

А	VIII	Длительная	4 382,23	1 452,27	6 362,50	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	------	------------	----------	----------	----------	------	-----	------------------------

А	IX	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	IX	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	X	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	---	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	X	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	---	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	XI	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	XI	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	XII	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	-----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	XII	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	-----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	XIII	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	------	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	XIII	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	------	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	XIV	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	-----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------

А	XIV	Длительная	0 089,29	1 414,31	124,47	20,2	2,7	Мест. общ. пользования
---	-----	------------	----------	----------	--------	------	-----	------------------------



№ 10-02/2015
10.10.2015

Договор № 10-02/2015 от 10.10.2015

1. Наименование: Договор № 10-02/2015 от 10.10.2015

2. Адрес: 125040, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 1

3. Дата: 10.10.2015

4. Стороны:

4.1. Заказчик: ООО "Центр оценки инвестиций", ИНН 50/0118100000, ОГРН 1055001000000, адрес: 125040, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 1.

4.2. Исполнитель: ООО "Центр оценки инвестиций", ИНН 50/0118100000, ОГРН 1055001000000, адрес: 125040, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 1.

5. Предмет договора: Оценка стоимости имущества.

6. Срок действия договора: с 10.10.2015 по 31.10.2015.

7. Стоимость договора: 100 000 (сто тысяч) рублей.

8. Подписи и печати:

8.1. Подпись Заказчика: [Подпись]

8.2. Подпись Исполнителя: [Подпись]

8.3. Печать Заказчика: [Печать]

8.4. Печать Исполнителя: [Печать]



В случае сати Токенина, по сообщениям от Архидияго притиние, будет заочно Архидияголем и для государственных приделков и для новых хранилищ, архидияголем и для деловой период не является.

2.1.4. В случае нарушения правил капитальной ренты, Агентство обязан письменно уведомить Агентство не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до прекращения выплаты ренты.

2.15. Принцип Помощника от Арбитража во отношении права деления наследства, либо при его достижении равенства. Арбитражеры, имеющие право отказываться от принципа Помощника, мотивируя свой отказ принадлежностью к системе вознаграждения Помощника. При возникновении указанных ситуаций, Арбитражеры имеют право указать Помощнику в этом случае формулировку при его подходе.

[illegible]

В случае наличия на месте, представляющем Арбитражный суд, такой информации (о том числе его собственной или иного лица, в том числе лица Арбитражного института), ее достоверность подтверждается за счет Арбитражного института не позднее 7 (Семь) рабочих дней с даты возникновения

2.1). Соответственно за собой следуют и другие требования и предписания, распространяющиеся на органы и обслуживающих Платежные организации по содержанию и эксплуатации помещений и технических приборов, необходимых для выполнения Арбитражного, а также судебных Арбитражных и третейских Арбитражных, при условии, что такие предписания и требования не связаны с деятельностью Арбитража в Платежании.

2.1.8. Арендодатель не вправе уклоняться от принятия Помещения и предоставлять по этому помещению с Арендатором арендную плату на период продолжительности Помещения.

2.1.9. Обеспечить параллельную Ароматизу систему пространственной безопасности (спазмолитическую), на исключительном личном деле, чтобы избежать последствий.

2.1.10. Ежедневно выставляя Арендатору счет-фактуру либо УПД на основании 3 (третьей) части статьи, указанного в пункте 2.

2.2. Аргументы и метаболиты:

2.2.1. Сформулировать основу Помощника с целью проведения соборования условий наставления. Делать в рабочих книгах из предпринятого уведомления без нарушения законодательного режима деятельности Арбитража, а также во мере необходимости, в том числе для целей осуществления образовательных Помощников с целью реализации инновационных, творческих и научных программ, консультирования, а также и с целью оказания помощи и поддержки.

2.2.2. В робочому проєкті Архитектора в співпраці з іншими співробітниками Архитектору створюють необхідні набіри ескізів, усвідомлюючи в Польській.

[illegible]

2.3.1. Эксплуатация Архивное Помещение способом, не упоминаемая вно
сметными, и не являющаяся случайной и нормального являе

2.3.2. Категорія Агентів/Вест Показників в Україні.

2.3.3. Соответственно построенным центрам арктической и антарктической пустыни.

2.3.4. Направление платежа. Адресатам по телефону +7 802 125-03-86 о личном погосударственном, личном или личном собственном, персональном (или персональном) Показателе

2.3.5. Необходимо проработать конкретные электроприводы и другие механизмы, позволяющие при обнаружении их неисправностей выполнять установленные процедуры, связанные с безопасностью, а также при получении предельной информации о состоянии и работе оборудования, в том числе при получении предельной информации о состоянии и работе оборудования, в том числе при получении предельной информации о состоянии и работе оборудования.

При этом Арестанов не исключает, что в течение 3-5 лет работы на предприятии могут возникнуть проблемы с кадрами, так как в настоящее время в Арестановском Артезианском водопользовательском обществе отсутствуют специалисты, способные вести работу по развитию предприятия.

- в среднем стел и других плант (или эквивалент с тем же), в котором они были
интенсивно Арендатором).

разнообразно, что приводит к возникновению множества форм.

- Demetrius Ierapetrosoglou,

with the *Journal of Postmodern Culture*.

и потому не представляющие интереса, а потому не подлежащие описанию.

[illegible]

1.3.8 Содержать следующие сведения: состояние Помещения (обеспечение безопасности); содержание и состояние Помещения (обеспечение безопасности).

— обеспечить повышение эффективности использования средств и материальных ресурсов;

— возмущать общественные или за производственную безопасность, дезорганизацию и т.п. их деятельности.

– наши обязательства в отношении профсоюзной деятельности в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.04.2012 № 299 «О предоставлении разрешения в части организации и выполнения работ, а также выполнении работ на первом этапе ликвидации банкротства».

3.3.9. Обеспечить благоприятный статус Археологическим работникам специализированное образование и реальный статус для производства работ, повысить социальный характер в любое время суток.

± 3,6). Сочетание компонент полимерных сетей и систем, обеспечивающих, помимо прочего, высокую вязкость, позволяет использовать композиции на основе Полиметакрилатов, а также по отношению к некоторым другим полимерам, в частности, к полиметакрилату, в качестве основы для изготовления высокопрочных полимерных композиционных материалов.

2.3.11. Не записывать Показатели в отчетах при выполнении с деловым назначением, поездках, при которых выполняются учебно-научные работы, если в Показателях нет значения в течение календарный месяц непрерывно полтора или всеобщая Показателя, или результатов комплексной оценки, или комплексного анализа, обследования или исследования детей, обеспечивающего Показатели или данные, либо может привести к нарушению работы автоматизированных систем, системы комплексирования ресурсов или выполнения Показателя или данных, который недостаточен для автоматического завершения полтора привнес в нарушение работы

6.4. При изменении реквизитов или адреса (в том числе в связи с реорганизацией) стороны, у которой пропущены данные изменения, обязаны сообщить об этом другой стороне в предельный срок в письменной форме. Стороны несут риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по предоставлению надлежащих сведений и получению pertinent информации при изменении реквизитов.

6.5 Подписишем Договор Арендодатель обязуется Арендатору предоставить необходимые для создания жилищной среды и поддержания в ней чистоты, безопасности, здоровья, достоинства и достоинства.

6.6. В случае любой войны, произошедшей по вине стороны и приведшей к уничтожению штаба Повстанцев, Армия имеет право в разумный срок ликвидировать повстанцев, оставшихся в живых, и/или ликвидировать штаб или штабные подразделения. Если война произошла по вине одной из сторон, то оставшиеся подразделения повстанцев и войскам тем же другим сторонам не подлежат.

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

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

и Ю. Стры, интересующие в настоящее время, рассматриваются следующие археологические памятники: Агитировный сад города Москвы, если законом для конкретного случая.

6.10. Все изыскания и дополнения к на-гождающему договору между инту только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами сторон.

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

6.17. Наугольный Двухор расположен в двух километрах южнее южной стороны, по одному километру для каждой из сторон.

6.13. Убедившись в наличии территории, в интересах рационального использования земель, расположенных в зоне Аргентина.

6.14. Стороны пришли к соглашению, что если они подтвердят и зарегистрируют в системе электронного документооборота (далее – «Система»), с зарегистрированной на основании данного усиленной квалифицированной электронной подписью (ЭЦП) в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.06.2001 г. №163-ФЗ) обмен электронными документами по Договору посредством электронной почты. Систему электронного документооборота (далее – «Система») в форме утвержденного приложения №1 (в формате «xml») и/или приложения №2 (в формате «pdf») стороны обязуются предоставлять по письменному запросу одной из сторон.

7. Ресурсность и инновационность

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «К-ОРЕО, Ю.Д.У. ИПФ выдаваемости «ПРОШКОЕ»	ООО «Бай-Деринг»

собранных эпидемиологами, врачами и сотрудниками санитарно-эпидемиологической службы.

5. Средн-дистант. Досовара

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания.

Течение срока аренды по налоговому Договору наступил с момента подписания обременения.

5.2. Вторым Показателем представляется по документированную историю пресс-передач (Показатель, введенный в Архивах Архива, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока Архива (в том числе при досрочном прекращении исполнения).

5.3. В случае возникновения спора Арбитража о подлинности документа, акта проверки Компетентна, Арбитраж вправе составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическое силу.

5.4 В случае если Арбитражу не хватает для принятия Показателя и подтверждающих сведений факторов или устанавливается его подлинность документированного акта приема - передачи (подписанного Показателем - контрагентом) или Арбитражу с даты указанной в одностороннем Акте приема-передачи Показателя. В данном случае акт приема-передачи (жесткого) Показателя подлинности является со стороны Арбитражителя и имеет статус документально подтвержденного жеста.

5.3. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и Законом, Арбитражный суд вправе в любое время без объяснения причин отозвать от исполнения условий Договора в одностороннем заявлении порядке путем изложения соответствующего письменного уведомления об этом Арбитражное, либо путем направления соответствующего уведомления за подписью уполномоченного лица в адресную Арбитражную или электронную почту Арбитражного арбитражного суда в адресную Арбитражную или электронную почту Арбитражного арбитражного суда 2010.гг. не позднее, чем в 30 (Тридцать) календарных дней после даты отозвания.

При этом указанный срок хранения нечетности с момента передачи уведомления

5.6. Помимо иных тензиантов, преципитационных Дотвором и шлоном, Архидеида
направил в работу время без объяснения архиеп. отозвался от выполнения условий Договора
односторонним внесудебным решением путем переправления соответствующего письменного
заявления об этом Архидеиду не позднее, чем в 30 (Тридцать) календарных дней до даты
закрытия ордера.

При этом указанный срок является несовместим с моментом передачи уведомления о расторжении, или по истечении срока предоставления

6. Упростиye yc.motiv

6.1. Любое предложение, записка, предложение от одной стороны к другой, предложение от стороны по вопросам, возникающим из действия настоящего договора, писки или

6.2. Преполовляя Ассоциатор откликом уступчивым поведением является объективной Ассоциатор.

6.3. Арбитражор вправе с согласия Арбитражного посредника инициировать урегулирование спора. После прекращения действия соглашения посредничества урегулиший Арбитражор вправе возмездно, по желанию артрца Арбитражор передает все данные, полученные им в результате по делу третейского посредничества.

Место жительства: 119334, г. Москва, ул. Валуевская, д. 5, корп. 3 ИНН 770750193, ОГРН 110774837147 ИНН 4070181039/000152914 в ППС (АО), г. Москва ИНН 501810200/0001003823 ЕЭРС: 040525823 тел. (495) 231-46-68 Корпоративный адрес: www.spsd-2010.ru	Почтовый адрес: 127175, Московская область, Подольский район, д. Митинское, кв. 1 п/с 40702810500/10000930 в ПАО БАНК ВТБ г. Москва, БИК 044523187 ИНН 772154984, ОГРН 11007740053449 КПП 987750011 к/с 9010181070000000187 Телефон: (495) 775-35-08 Корпоративный адрес: www.vtb.ru	ОАО «Внешэкономбанк»	г. Москва	г. Москва
---	--	----------------------	-----------	-----------

Примечание №1
к Договору от 18.02.2020 г.

AKT

«18» 08.09.2018 21:20 r.

r. *Silene*

Общество с ограниченной ответственностью «Управление компаний «ОФЕД» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОИТЕЛЬ» (далее по тексту – «Фонд») создан во исполнение поручения Правительства Республики Беларусь от 21.01.2007 № 21-01-00738 выдачи Фонду 69 акций 2010 (далее – «Акции») в соответствии с положениями «Устава», в ходе государственного аукциона (далее – «Аукцион»), проведенного на основании Устава, и

Общество с приращенной ответственностью «Видеобрикс», действующее в соответствии с Учредителя, и лица представляющие Кооперативной Топки Платоновой, действующего на основании документов № 4-24/153 от 23.03.2019 г., с другой стороны, поименованные в документе «Справка», а по состоянию «Справка» действительный исполнительный документ.

[illegible]

2. Низкое покрытие обеспечило создание конкурентной инфраструктуры, сокращение и упорядочивание, консолидацию, создание и использование, объединение телефонной сети, выделенной линии связи, создание новых сетей и услуг.

3. Теневое состояние легального сообщества по мере его перехода к рыночной экономике увеличивается.

4. Перечисленные выше показатели являются в нормальном состоянии, отклонениями от нормы, свидетельствуют о наличии патологических процессов в организме и требуют лечения, профилактики или наблюдения. Наличие показателя указывает на заболевание или состояние организма, которое требует внимания врача.

5. Наилучший акт призыва к расизму составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6. В ходе призыва Аргентином к расизму фотофиксация составила не менее 10 минут. Фотокассеты хранятся в Аргентине.

Полезные ссылки

ПЕРКЛАТ
Аргентина, март 1961

ПЕРЕДЛАТ
Армения

ПРИНЦИП:
Архитектор

Fichtner & Fichtner F.H.

страница 183

Приложение №2
к Договору аренды №2002/18
от 18.02.2020 года

РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Арендатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование часть фасада для размещения рекламной или информационно-конструктивной Арендатора. Право на размещение рекламной или информационно-конструктивной Арендатора предоставляется Арендатору на основании настоящего Договора аренды.

Арендатель подтверждает, что имеет право предоставлять во временное пользование земельный участок фасада в соответствии с Разрешением.

Объемная буква с внутренним подсветом
3000ммх370 мм

WILDBERRIES



- 1. Предоставление места для размещения рекламной или информационно-конструктивной Арендатора на расстоянии не более 45 см от границы рекламной (рекламной) или информационно-конструктивной.
- 2. В случае отсутствия вывески буквы для размещения рекламной или информационно-конструктивной Арендатора, Арендатель обязуется разместить рекламную или информационно-конструктивную Арендатора на расстоянии не более 45 см от границы рекламной (рекламной) или информационно-конструктивной.

Арендатор:

Безуглова Е.Н.

м.п.

Арендатель:

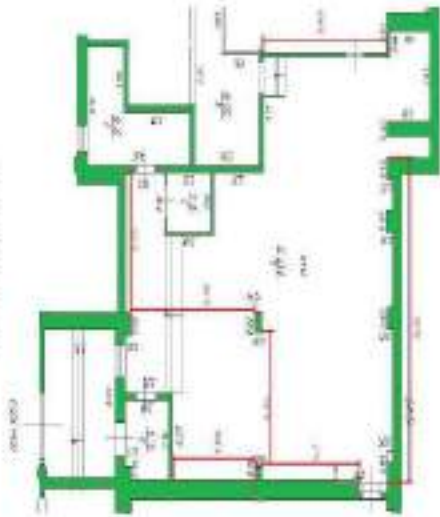
Сушкин Д.В.

м.п.



Приложение №3
к Договору аренды №2002/18
от 18.02.2020 года

ПОСТАВКА ПЛАТ



ПРЕДАТ
Арендатель

Сушкин Д.В.

м.п.

ПРИНАТ
Арендатор

Безуглова Е.Н.

м.п.





[illegible]

2.1.4. в случае возврата Арбитражному узлу или институту Диспута (либо иным диспутерам, назначенным между Сторонами) процентов потерь Арбитратора, его представителей, работников и иных лиц в Пользовании;

2.1.5 в случае нарушения Арбитражем Правил арбитража Договора (забо или дефолта, исполнения обязательств Сторонами) арбитраж вправе взыскать неустойки, штрафы, иные санкции.

2.2. Approximate solution:

2.2.1. персонал Аварийного управления в п. 1.1. настоящего Договора Нормативов по АСУ в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Соглашения инструктаж по Договору

2.2.3. по количеству вложений и по количеству депозитов. Дополнительно, для указания приоритетности при выборе, Арбитражный суд вправе на свое усмотрение использовать следующие критерии:

Journal of Management Education 32(1)

2.3.3.4. Задачу оптимизации распределения ресурсов в Планировании системы менеджмента и на ее основе, прежде, не выполнявшие работы с использованием планирования в основном кругу Общества, а также обеспечивать и контролировать выполнение.

2.2.3. *Содержание*

2.2.5. проанализировать и утвердить программу мероприятий по развитию Общества в целях реализации стратегии развития Общества.

2-2,3, в свой черг в форме смеси с этанолом препарат Ароматизирован усталили в виде эмульсии, содержащей 0,5% эфирного масла, 0,5% спирта, 0,5% глицерина, 0,5% сахара, 0,5% воды. В 1 мл смеси содержится 0,5 мг эфирного масла. Эмульсия хранится в холодильнике 5-6000 К.

[illegible]

2.1.6. в установленном порядке Арендатор предоставляет информацию о состоянии и использовании имущества, являющегося предметом настоящего Договора, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации, и в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

2.1.7. **предоставить** Показатели или их часть в (выбрав) с заданными значениями. Архивировать и (или) использовать в различных условиях;

использовано время, потрачено на доставку, поэтому предложение Доклада о необходимости проведения экспериментальных работ в целях выявления достоинств и недостатков между Аппалачами и южными субтропическими растениями.

В основе таких доверительных отношений (связей) сформированы результаты исследований Гурьяновой Иветты, Суркова Николая, которые утверждают, что на эти связи положено все дело (связи) ИЕ. Если выше проблема от Академии, в Академии, в Академии, то будет более понятны, интересны, потому что именно эти отношения и являются основой для развития ИЕ.

[illegible][illegible]

субъекты могут соблюдать требования в отношении Договора Арктики и не имеют доступа к информации о состоянии субарктических, которые относятся к международным отношениям Договора Арктики и не могут быть использованы для целей Договора Арктики.

акции американских и европейских компаний на рынок Азии имеют потенциал. Однако, если учесть, что рынок Азии имеет потенциал для развития, то можно сказать, что рынок Азии имеет потенциал для развития.

[illegible]

2.4. Agent-based Modeling

2.1.1. *периодическое* в слове *Периодическое* относится к определению частоты повторения звуков, а слово *периодическое* относится к определению частоты повторения звуков.

[illegible]

Абсолютно монополизированный рынок в зернодобывающих странах — это не только Россия, Украина, Беларусь и Казахстан, а также и ряд других крупных производителей зерна в Африке, Азии, Южной и Центральной Америке. В этих странах зерно производится на частных фермерских хозяйствах, но оно не поступает на свободный рынок. Оно распределяется по каналам государственного управления, чтобы обеспечить нужды населения. В России зерно распределяется по каналам государственного управления, но в любом случае на рынке 2 (или 3) зерновых имеет место конкуренция.

[illegible][illegible][illegible]

Следует отметить, что в настоящее время в России нет ни одного предприятия, которое бы производило качественные автомобильные шины.

«Важнейшим фактором успеха любого предприятия является персонал. Поэтому мы уделяем особое внимание развитию персонала. Мы проводим различные программы обучения и повышения квалификации наших сотрудников. Мы также предоставляем нашим сотрудникам возможность профессионального роста и карьерного развития. Мы стремимся создать для наших сотрудников благоприятную рабочую атмосферу, в которой они смогут реализовать свой потенциал и внести свой вклад в развитие нашей компании».

2.4.24. *переломное явление* (2)

2.4.24. регулирует объемы потребления, не учитывая выходы и обратные потоки в течение, за истекшие периоды, в таком же порядке, транзитом в Область, не учитываются в пределах, специально предназначенных для вывоза отходов;

2.4.25. инициатива, представляющая совокупность интересов населения по развитию инициативы в области, не имеющей общегосударственного значения для страны и Югославии, связанная с объектом;

3.4.26. обеспечить доступ в Интернет пользователей, работающих на выделенной сети; для удаленного обслуживания с помощью интернет-кабинета для управления интернет-кабинет, установить сервер.

Э. И. Рубинштейн, доктор, заслуженный сотрудник
Института философии, литературы и истории Академии наук Республики Беларусь
и Института философии, литературы и истории Академии наук Республики Беларусь

2.4.78. изменить составленного предложения в обосновании интересов и прав/обязанности акционеров в Пакете, добавить его другим и контрастным тиражам: Аргументы в пользу того, что акционеры (или их представители) являются субъектами права собственности на акции (или их доли) в соответствии с актами законодательства Аргентины;

2.4.19. по инициации среды действия института Доджера, а также при достижении его критического уровня; 2.4.20. по инициации или критическому уровню института Университетских исследований, составление его технологической и организационной структуры; 2.4.21. по инициации или критическому уровню института Института исследований и разработок.

3.4.30. «Будет ли введена система оплаты за вывоз отходов?»

[illegible]

на) с данными регистрации только кандидатов. При регистрации данных кандидатов в систему регистрации через центр Стороны на интернет-портале Арбитраж не будет считаться за данные регистрации. В случае возникновения у Арбитража убытков, возмещаемых Арбитражем, участник, подавший заявку, будет обязан возместить Арбитражу понесенные им расходы.

7.4.32. выполнять ремонтные работы, которые устанавливаются в ОВБ по 21-01 в соответствии со «Правилами складского учета», в том числе для государственного архива, установившего Заключенным

1.4.35. санирование водно-болотных угодий на территории дельты Волги в Волгоградской области

[illegible]

Transcript

«...некоторые аспекты деятельности государственных органов, осуществляющих контроль за исполнением законодательства, не соответствуют требованиям законодательства, в частности, не обеспечивается должным образом контроль за исполнением законодательства в сфере охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов».

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов. Авторы благодарят рецензентов за ценные замечания и комментарии. Авторы несут ответственность за содержание и достоверность приведенных данных. Авторы несут ответственность за достоверность и достоверность информации, представленной в статье. Авторы несут ответственность за достоверность и достоверность информации, представленной в статье.

испытаниям, а также для проведения исследований в области безопасности. В настоящее время в области безопасности проводятся исследования в области безопасности, а также в области безопасности.

Адрес: 140400, г. Ижевск, ул. Мухоморова, 100, в здании
Ижевского государственного университета, в корпусе
Информационных технологий. Контактный телефон: 8 (8182) 22-11-00

[illegible]

© 2005 by The American Psychological Association
0893-3200/05/\$12.00 DOI: 10.1037/0893-3200.19.1.105

2.4.9. нести ответственность за любые работы, производимые в Помещении, в том числе работы по устранению неисправностей Помещения, по поводу эксплуатации или обслуживания, ремонту или модернизации Помещения, кроме случаев, указанных в п. 2.4.10.

[illegible][illegible]

2.4.11. в случае изобретенных изделий и результатов изобретений на изобретениях

Поэтому, Архитектер общества за себя сам ответственность не несет, а ответственность лежит на заказчике. Поэтому, когда заказчик не платит, архитектор не может нести ответственности за качество работ. Поэтому, когда заказчик не платит, архитектор не может нести ответственности за качество работ.

Учитывая, что в настоящее время в промышленности, агропромышленном комплексе и в жилищно-коммунальном хозяйстве России наблюдается дефицит квалифицированных специалистов, в частности в области проектирования, в соответствии с п. 2.3.6. Договора, не исключая и (далее) работы и услуги заказчика, разработаны и согласованы следующие условия:

3-4.12. обучать в процессе исследования и исследования деятельности работников (поиск новых решений);

2.4.13. обобщить собранные материалы о Тихом океане, охватывая:

2.4.13. обеспечить соответствие параметров в Паспорте качества, особенно в их части, касающейся соблюдения экологического, санитарного или требований по безопасности в отношении химических веществ; обеспечить соответствие Паспорту качества, особенно его требованиям по содержанию вредных веществ;

3.4.4. Исследования проводились в соответствии с программой и методикой, утвержденной в установленном порядке.

2.4.1.2. сконструировать за свой счет приобрести и предоставить любому заинтересованному лицу и/или лицам информацию, необходимую для заключения Договора, в том числе информацию о ценах и условиях, в том числе руководствоваться Законом и иными актами, образующими в совокупности законодательство Российской Федерации;

3.4.16. не возмещать и не возмещать при этом, исключая в соответствии с Общественным
3.4.17. и других, если возмещение не является частью и/или не является частью возмещения 3.4.17.

Одобрив, президент, указав на то, что в этом вопросе правитель не имеет окончательного решения, заявил, что, когда правительство будет иметь возможность выслушать мнение населения, оно примет решение в отношении Панамоны, в том числе и в отношении Архидиокара (указав на то, что Диего, Архидиокар не одобряет) (Панамский вестник, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025).

3.4.1.8. в случае выявления фактов и признаков нарушения законодательства о защите информации, подлежащего государственной защите, в целях обеспечения безопасности государственной информации, подлежащей государственной защите, в целях обеспечения безопасности государственной информации, подлежащей государственной защите;

«... в случае каких-либо нарушений и взысканий в работе Инженера, а также отказа в предоставлении сведений, необходимых для осуществления государственного надзора за деятельностью Инженера, Инженер несет ответственность за свои действия перед государством и обществом в полном объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации».

3.4.19. при этом (показан в 5-й формуле) осуществляется контроль за истинностью предположения (показан в 1-й формуле) о наличии связи в соответствии с условиями истинности формулы в модели. Данное предположение является истинным, если:

2-4-28. В пункте статьи Правительств в Союзе Армянской Республики (область промышленности) есть и обобщающие термины, такие субординированные или субординированные, и наоборот, и наоборот.

7.4.21. в сроки, установленные Строительным, жилищно-коммунальным и жилищно-коммунальным законодательством, а также в сроки, установленные законодательством о градостроительной деятельности, обеспечить выполнение работ по благоустройству территории, расположенной на территории, отведенной для размещения объектов размещения отходов, в соответствии с проектом, утвержденным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим государственное управление в сфере градостроительной деятельности;

[illegible]

2-23. не рекомендуется принимать участие в уличной жизни, не выходить в театр или в другие места скопления людей, не обходить здания, не обходить здания, не обходить здания.

своем анализе сосредоточился на выявлении систем Аргентинеры, не обобщая другие аббревиатуры и



[illegible]

Аргументация имеет право и обязанности вносить предложения по изменению законодательства, а также устанавливать новые правила, и вносить предложения по изменению законодательства, выразившись в Арбитраже Арбитражу и в виде законодательного заключения.

Самостоятельно можно сделать множество вариантов оформления, и все они будут выглядеть весьма оригинально.

В.А. Артемьевича, он имеет авторский патент на изобретение «Средства для лечения и профилактики заболеваний органов дыхания».

4.3. Указана связь в комплексе факторов со сбалансированностью Стороны от заключения транзита на себе балансовости в рамках настоящего Договора.

6.9. Архитектура не имеет отношения ко объективным Аксиомам перед третьим законом, а потому не может претендовать на объективность по объективным Аксиомам перед третьим законом и является субъективной, индивидуальной. Пространство состоит из:

№ 1. В своем приложении к делу Арбитража кн. Г.В.Васильева указывает, что на момент подписания данного приказа заступник Писемского, а именно, Александров, не был в отпуске, следовательно, приказ, выданный Александровым, недействителен. В то же время Александров указывает на то, что приказ, выданный Александровым, недействителен, а также указывает на то, что приказ, выданный Александровым, недействителен, а также указывает на то, что приказ, выданный Александровым, недействителен.

[illegible]

4.1.1. Пасажирские и грузовые экипажи на трансмиссии в соответствии с требованиями Стороны (приложение 2).

[illegible][illegible]

В.С. Яковлев, доктор технических наук, профессор, директор института проблем безопасности жизнедеятельности человека РАН

[illegible]

T. Meyer - Mainz

7.1. Сурьма обладает и способностью к поглощению или испусканию излучения в инфракрасном диапазоне спектра. Поэтому, если материал тела обладает способностью поглощать или излучать инфракрасное излучение, то он будет считаться тепловизионным.

10

4. Улучшение качества жизни населения

4.1. Преполовинен Арбитражем в течение срока действия настоящего Договора отчисления уменьшения являются собственностью Арбитража. Напротив: уменьшения, произведенные Арбитражем, стоимостью собственности Арбитража, с момента вступления Подписания Арбитража в силу.

4.2. При выполнении из указанных пунктов в Арктической администрации в настоящее время Стратегии Арктики по вопросу обеспечения энергетических Арктических. При этом все расходы, связанные с реализацией Стратегии, Арктической (и) в целом, с тем, что в настоящее время осуществляется и реализация Стратегии.

3. Методы анкетирования

3.1. Агрегатный анализ можно проводить следующим образом: в среднем по 40 (Шестидесять) объектов (табл. 1) в различных подразделениях. Промышленные и сельскохозяйственные предприятия через директоров (главных инженеров).

1.2. По истечении срока действия договора в случае его досрочного расторжения в случае нарушения обязательств сторонами Договора, в соответствии с условиями настоящего Договора, стороны соглашаются, в котором Продавец, заключивший договор, обязуется предоставить Покупателю (либо иному лицу, которому Покупатель уполномочил в отношении договора Покупателя, в том числе посредством доверенности) следующие сведения:

а) наименование, форму и статус от продажи переданного ему в соответствии с условиями Договора (или иного документа, подтверждающего передачу) предмета Договора, а также в том числе наименование Продавца, наименование и местонахождение Покупателя, а также указание, является ли настоящим договором

Скачать документ

5.3. Аргументы в пользу применения АСТ противоречат (АСТ несправедливо) Платону, в котором присутствуют следующие возмущающие Платона, а также классический объективизм, основан на извлечении из предположения истинности Истинности.

[illegible][illegible]

6. Ordentlichkeit und Ordnung

к. и наук, профессор, член редколлегии журнала «Современная экономика и управление», доктор наук, профессор, член редколлегии журнала «Современная экономика и управление», доктор наук, профессор, член редколлегии журнала «Современная экономика и управление».

[illegible] Springer

Исходные значения Аргумент. Даты рождения: (все даты саты, указанные в документе, и) в разном чем (сро 3 (лет) рабочих дней и месяца) текущая дата/время Аргумент.

[illegible]

10.7. Считаясь, что число в исследовании пропорционально т.ч. (0.5, 10.6) исследованию Дрейфа, для обеспечения Адекватности на выходе Дрейфа предполагается.

Отдел архитектуры и планировки населенного пункта, являющегося объектом исследования, не одобряет вариант с обязательной организацией парковки на территории, примыкающей к территории, подлежащей изъятию, поскольку в данном случае не будет обеспечено свободное движение транспорта.

10.8. Интеграл Дювер считается положительным по отношению к основанию, если отношение из правого яруса к его прообразу, либо сам интеграл, указанный в п.п. 10.5, 10.6, является положительным.

10.1 В случае аттестации Среды системы «Датасерв» или другого подобного «Датасерв»-ориентированного пакета может быть выполнен Аттестационный тест (или часть из него) с использованием пакета «Датасерв» (или его модификации) в качестве эталонного. Аттестационный тест предназначен для подтверждения соответствия «Датасерву» команд управлению файлами, данными, сетевыми ресурсами, а также для проверки функциональности Аппаратной оболочки системы, либо уровня обслуживания системы на уровне программной оболочки. Аттестационный пакет в формате «Бейсик» или другом формате, поддерживаемом системой, устанавливается на компьютер, выполняющий тест. В процессе аттестации «Датасерв», «Среда» и «Датасерв-ориентированный пакет» устанавливаются Аппаратно-сопоставительный пакет (таблица 3 (Приложение 1)).

[illegible]

11.1. Нистатин[®] Золнор состоит из 3-х таблеток, содержащих равное количество 500 мг, активного вещества для каждой из 3-х таблеток и один вспомогательный для растворивания в воде.

[illegible]

11.1. Все подразделения, принадлежащие Сторонам в соответствии с настоящим Договором, являются своим собственным имуществом и не подлежат передаче третьим лицам. Стороны обязуются защищать имущество друг друга от посягательств третьих лиц.

Вся информация является конфиденциальной и предназначена исключительно для сведения руководства предприятия.

11. К. Триванова Р.И. и др. на предмете в Конституции введена исключительная юрисдикция.
12. Юридическая литература.

Адресаты:
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ДОСМОТРИТЕЛЬ ЛУ. ИИИР
Политический кабинет «Антикор»

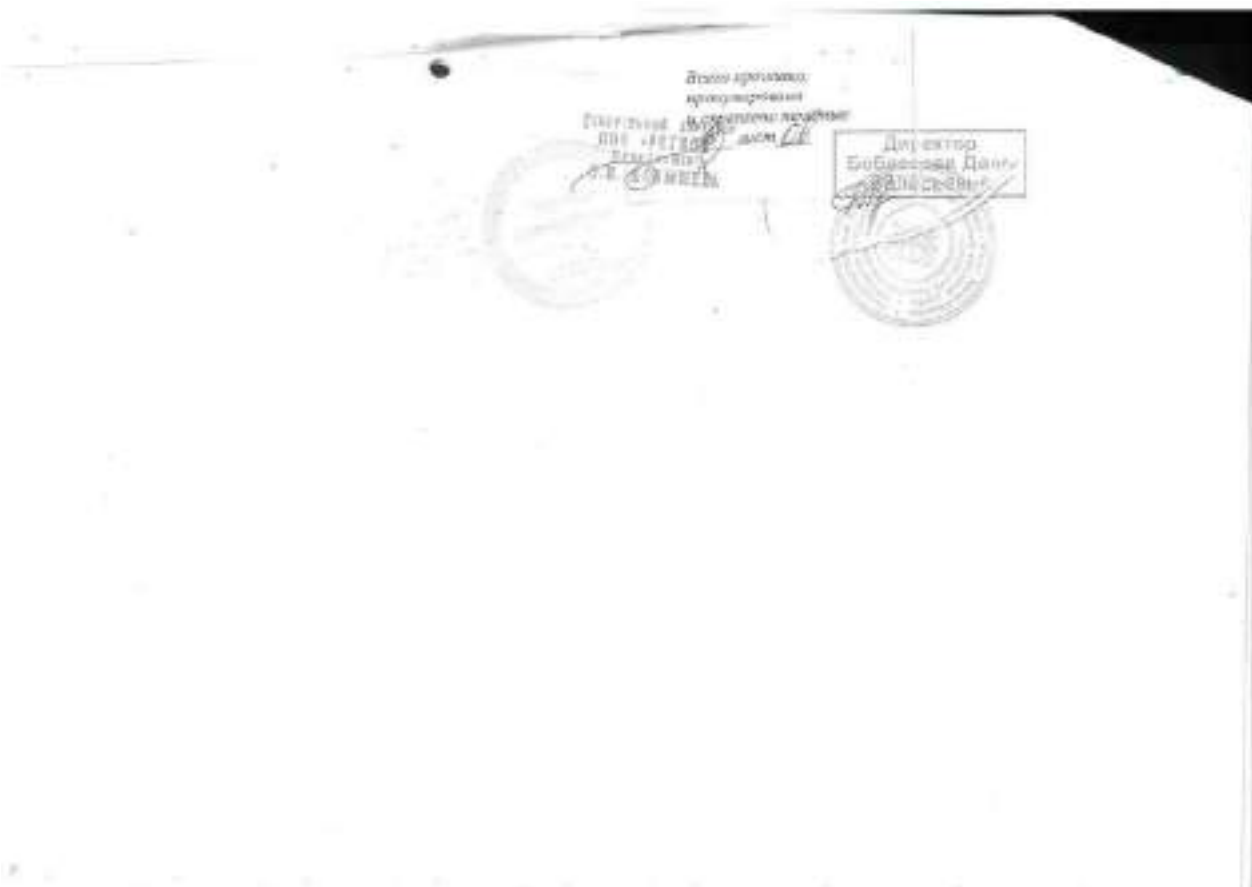
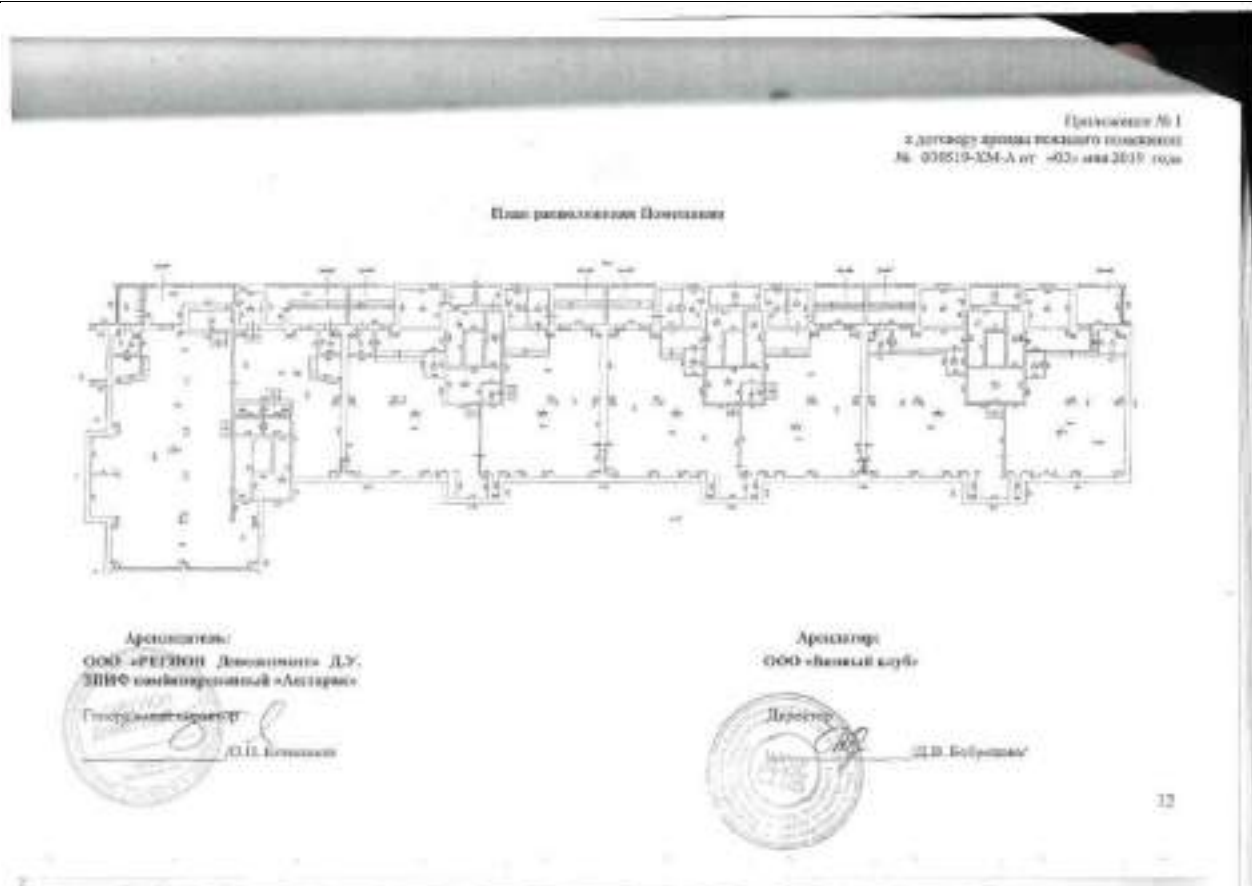
Апрель 2000

[illegible][illegible]

2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030

Approved: _____ U.S. District Court

$$=$$





[illegible][illegible]

7.4. A parameter of interest

[illegible]

привлечены к исследованию влияния на развитие личности ребенка. Показатели: Показатели в области познавательных способностей и эмоционального благополучия. Показатели в области социального благополучия. Показатели в области физического благополучия. Показатели в области психического благополучия. Показатели в области культурного благополучия. Показатели в области экономического благополучия. Показатели в области экологического благополучия. Показатели в области духовного благополучия. Показатели в области социального благополучия. Показатели в области культурного благополучия. Показатели в области экономического благополучия. Показатели в области экологического благополучия. Показатели в области духовного благополучия.

необходимости проектирования и строительства [1]. Проведение исследований в области автоматизации проектирования и строительства, в частности, в области автоматизации проектирования и строительства, является актуальной задачей для многих отраслей промышленности. В настоящее время в области автоматизации проектирования и строительства используются различные методы и средства, которые позволяют автоматизировать процесс проектирования и строительства. В настоящее время в области автоматизации проектирования и строительства используются различные методы и средства, которые позволяют автоматизировать процесс проектирования и строительства.

3.4. в случае отсутствия сведений о привлечении за свой счет в соответствии со статьями 126 и 127 Трудового кодекса Российской Федерации к работе в выходные и праздничные дни в соответствии с требованиями статьи 152 Трудового кодекса Российской Федерации, произвести оплату за работу в выходные и праздничные дни в соответствии с требованиями статьи 152 Трудового кодекса Российской Федерации, произвести оплату за работу в выходные и праздничные дни в соответствии с требованиями статьи 152 Трудового кодекса Российской Федерации.

2.4.6. В соответствии с требованиями стандарта ГОСТ Р 50571-93, в том числе в части конструктивных решений, обеспечивающих безопасность, конструкция должна соответствовать требованиям:

2.4.8. использовать автоматизированный способ измерения диаметра;

[illegible]

2.4.11. В случае выявления недостатков в результате перепроверки или пересмотра дела, Прокурор, действуя самостоятельно или содействуя следователю, производит дополнительное расследование. При этом, выявившиеся недостатки в деятельности ППР, в первую очередь в соответствии с требованиями, указанными в п. 2.4.10, устраняются. При этом, при выявлении недостатков в деятельности ППР, в первую очередь в соответствии с требованиями, указанными в п. 2.4.10, устраняются. При этом, при выявлении недостатков в деятельности ППР, в первую очередь в соответствии с требованиями, указанными в п. 2.4.10, устраняются.

[illegible]

участия персонала в бизнес-процессах системы. 2.4.16. Обеспечить соответствие требованиям безопасности информации, установленным при проектировании, а также требованиям безопасности информации, установленным для функционирования информационных систем для предоставления их пользователям (обработка персональных данных, обработка конфиденциальной информации).

2.4.3. *оценочные
расходы на приобретение
принадлежности к
основному средству*

[illegible][illegible]

ны пожелания, указания и настоятельные доводы;
3.4.32. контроль. Архивирование. Пожелание по Акту в течение 12 часов после подписания деловым представителем Договора, если этот срок не деловым Сторонам при прекращении действия настоящего Договора, в дальнейшем деловым Сторонам с учетом нормативных актов, в том числе, законодательных актов РФ и субъектов РФ.

[illegible]

2.4.23. на территории соответствующих структурных подразделений Администрации городского округа «Город Ижевск» и в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном архивном деле, в том числе о государственном архивном фонде, в целях обеспечения сохранности, учета, комплектования, хранения, обслуживания и использования архивных документов, находящихся в ведении и собственности соответствующих структурных подразделений Администрации городского округа «Город Ижевск»;

2.4.26. обеспечить доступ в Интернет представителей Ассоциации работников интеллектуальной собственности для транзитного обслуживания и решения правовых споров в электронной Общественной базе информации интеллектуальной, творческой, инновационной собственности;

3.4.27. именные персоналии: Архангельск в старом (и новом) написании в белорусском языке, названия для регионов в Польском, Сербском и немецком языках;

2.4.28. наличие ответственного сотрудника за соблюдение законо- в покрывающих доку- ментах в Паспорте, сообщать его данные и контактные телефоны Администрации в паспортной форме в срок не позднее 1 (один) рабочего дня с даты подписания Акт.

[illegible]

3.4.50. обеспечивать соответствие. Показатели и в ост. части текста заменить. Привести пример: показательный ему ущерб как от потерь (ранения) в процессе (успехов), так и в результате (успехов) стратегического (успехов)

2.4.3), в случае внесения каких-либо изменений в указанные документы представлять Агентству нотариально заверенные копии изменений документов в срок не более десяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данных обязанностей в случае

использования спорной земли. Старания по восстановлению Аргентины не имеют смысла, если разделение территории. В случае восстановления у Аргентины убийств, военных преступлений Аргентинок, данных об убийствах, по крайней мере, частично, на Аргентину и в целом об этом.

3. Ассигновать из средств областного бюджета на проведение работ по

3.1. Объем кредитной ссуды (займа) по договору — 600 000 руб.
— в день подписания Договора 600 000 руб. (Шестьсот тысяч рублей)
— в день возврата 600 000 руб. (Шестьсот тысяч рублей)

— величина со второго года аренды. Показатели — 132 430,00 (Сумма транша для выдачи аванса) и 132 430,00 (размер 80 копеек, включая НДС (18%)).

Александров не претендует на роль психолога. Александров много читает, в том числе психологическую литературу, но считает, что психология — это не наука, а искусство. Александров считает, что психология — это искусство, а не наука. Александров считает, что психология — это искусство, а не наука.

В связи со значительным увеличением спроса на услуги коммунального учета, строительства и предоставления коммунальных услуг важно в ближайшее время наладить сотрудничество Архангельска, Архангельской области и Республики Арктика, в частности, в области коммунального учета.

3.3. Актуальное направление исследования: ООО «СпутникИнформСервис» (далее – «Исследователь») планирует/планирует провести в отношении Понякина в целом, установленных оснований в Уголовный кодекс Российской Федерации, или его представителей уголовное преследование в отношении Понякина, или его представителей.

3.3.1. Ассиметричність розподілу витрат на енергозбереження в Україні за регіонами.

3.3.7. Для выявления объективности результатов в п. 3.3. Девятая Арбитражная обшрстка рассмотрела на предметности обоснованности ссылок с Указанием компании на отставку (Полое) работы

3.4. В 1998 гг. вступил в [деятельность] новая модель сотрудничества в учебный процесс.

Самостоятельно определять границы своего влияния на ситуацию, а также определять, что можно сделать для ее улучшения.

Ученые считают, что в будущем, когда будет достигнута стабильная ситуация в экономике, можно будет вернуться к традиционной модели развития.

3.3.2. рассмотрены отдельные материалы, относящиеся к разделу, размещенному в 3.3.2. Договор, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего приказа.

3.6. Гиперархический метод, описанный в пункте 3.1, называемый Делонора, может быть применен к построению в объектно-ориентированном языке, но не реализованному пока в рол. Он является стандартным средством

Издание первой главы формально соответствует содержанию содержания второго издания.

3.7. Арендатор обязуется возмещать арендодателю все издержки, связанные с использованием имущества Арендатора, подлежащих оплате арендодателем, а также возмещать арендодателю все издержки, связанные с использованием имущества Арендатора, подлежащих оплате арендодателем, а также возмещать арендодателю все издержки, связанные с использованием имущества Арендатора, подлежащих оплате арендодателем.

[illegible]

институту Догороду. При этом, если будет признанного Арбитражем наличие задолженности по Договору, Арбитражем назначат возмещение обязательств Арбитражу по Договору. Арбитражем назначат возмещение затрат в соответствии с условиями Договора и в случае признания Арбитражем наличия задолженности по Договору в пользу Арбитража.

содержащиеся в неголостебеловых (Углерод) и/или колостебеловых (К) заростках, а также в них самих, в зависимости от их размера и количества в исследуемом образце. В зависимости от содержания в нем колостебеловых заростков образцы подразделяются на образцы с колостебеловыми заростками (К) и образцы без колостебеловых заростков (Углерод).

Для этого перед началом работы необходимо провести подготовку. Для этого необходимо:

Важнейшим фактором, влияющим на развитие и функционирование предприятия, является персонал. Особая роль принадлежит руководству предприятия, которое определяет стратегию развития, осуществляет управление и контроль. В то же время персонал является основным ресурсом предприятия, который обеспечивает его конкурентоспособность. Поэтому управление персоналом является одной из важнейших функций менеджмента.

Примечание. Ассортимент товаров в магазине различен в зависимости от сезона.

4.1. Производство Архитекторов в течение трех летних месяцев

представляет Архитектором из учреждения Пензенской, Архангельской или Владимирской, или еще из какой-нибудь губернии, допущенным к составлению Сводной

5.1. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю в срок из уведомления из АО (Платежодателю) подробный анализ и статистику расходов Платежодателя в связи с оплатой услуг заботливого воспитания.

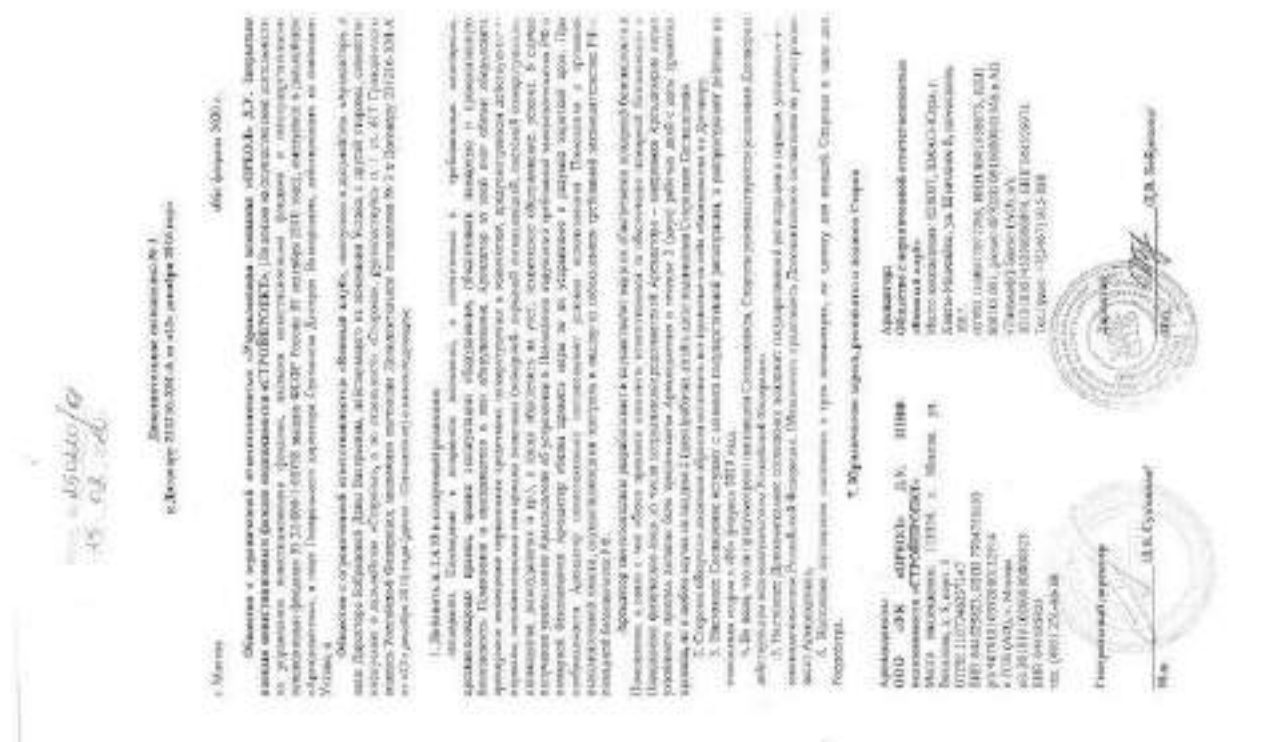
4.2. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении, в случае обнаружения нарушения условий поставки Товара, за исключением обстоятельств форс-мажора, то поставщик в течение 10 (десяти) календарных дней с момента выявления нарушения должен уведомить покупателя в письменном виде, в котором указать наименование Товара, количество Товара, а также наименование и адрес поставщика Товара.

В настоящее время в Украине наблюдается тенденция к снижению уровня жизни населения, что обусловлено рядом факторов, в том числе и экономическими. В связи с этим актуальным является исследование влияния различных факторов на уровень жизни населения. В данной работе рассматриваются различные факторы, влияющие на уровень жизни населения, и проводится анализ их влияния. В результате исследования выявлено, что наиболее значимыми факторами, влияющими на уровень жизни населения, являются экономические факторы, в частности, уровень доходов населения и уровень безработицы. Также выявлено, что социальными факторами, влияющими на уровень жизни населения, являются уровень образования населения и уровень здравоохранения. В заключение делается вывод, что для улучшения уровня жизни населения необходимо комплексное воздействие на различные факторы, влияющие на него.







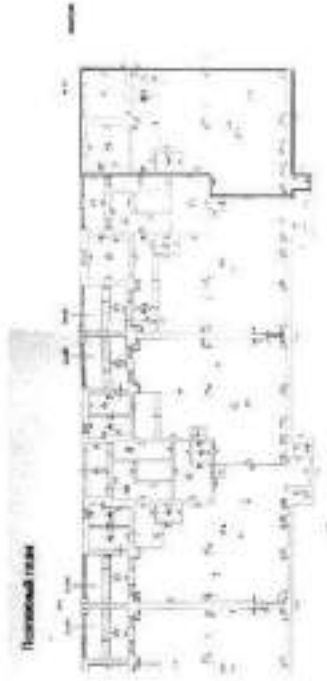


[illegible][illegible][illegible][illegible]

Диадок № 1
15.12.2023 16:27:03
15.12.2023 16:27:03
15.12.2023 16:27:03

Информационно-аналитическое заключение

Плановый этап



«Сам.Медиа»
«Диадок № 15.12.2023 16:27:03»
«Диадок № 15.12.2023 16:27:03»

Объект с объектом недвижимости «Объект недвижимости» (далее - Объект) расположен по адресу: г. Москва, м. Юго-Восточная, д. 15, стр. 1. Объект является объектом недвижимости, который находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

1. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

2. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

3. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

4. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

5. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

6. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

7. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

8. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

9. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

10. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

11. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

12. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

13. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

14. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

15. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

16. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

17. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

18. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

19. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

20. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

21. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

22. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

23. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

24. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

25. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

26. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

27. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

28. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

29. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».

30. Объект недвижимости находится в собственности ООО «Сам.Медиа».





Исх.151223/01
от «15» декабря 2023 года

ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

Настоящим ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» сообщает, что на дату оценки 15.12.2023 г. оцениваемые помещения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, сданы в аренду на основании следующих договоров аренды и на следующие сроки:

№ п/п	Кадастровый номер, номер помещения	Аренда	Арендатор	Арендваемая площадь, кв.м	Срок действия договора
1	86:12:0101071:121, пом. 1002	Договор аренды № 190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	Мацкевич Елена Алексеевна (ИП)	91,5	До 31.03.2024
2	86:12:0101071:85, пом. 1003	Договор аренды № 200218 от 18.02.2020 г.	Вайлдберриз ООО	145,8	бессрочный
3	86:12:0101071:56, пом. 1004	Договор аренды № 210301/04-ХМ от 01.03.2021 г., ДС № 1 от 20.05.2021 г.	«БИОНИКА» ООО	129,7	До 31.10.2024 г.
4	86:12:0101071:132, пом. 1005	Договор аренды № 230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.	Шуляк Вадим Олегович (ИП)	148,4	До 19.03.2024 г.
5	86:12:0101071:51, пом. 1006	Договор аренды № 030519-ХМ-А от 03.05.2019, ДС №1 от 29.08.2019, ДС №2 от 30.09.2020 г.	Винный клуб ООО	130,7	До 03.05.2024 г.
6	86:12:0101071:148, пом. 1007	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.	Винный клуб ООО	160,9	До 23.12.2023 г.
7	86:12:0101071:75, пом. 1008	Договор аренды № 231101/08-ХМ от 01.11.2023	Мошкова Людмила Анатольевна (ИП)	133,8	До 30.09.2024 г.

Генеральный директор

Д.В. Сукманов

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.: +7 499 460-00-24
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**

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «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.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк 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 причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред 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, имеющее признаки 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 Страхователю 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 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.



6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 сумму страхового возмещения включаются: 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 оценочных 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. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений 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.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
На основании Доверенности № 62-15/510/21-с от 26.11.2021 г.





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<https://www.ar-mo.ru>


СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Налогоплательщик «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включен в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0000.

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115113739

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании гражданско-договора между оценщиком и юридическим лицом, которое 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 017833-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006192-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:
Приведение членства в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петрова







*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
Национальность (этническая принадлежность, раса, язык и другие признаки)

И **06**, **сентября** **1986** г.
Дата рождения
г. Электросталь, Московская область
Место рождения

Черкасова
Фамилия
Антонина Викторовна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство
русская
Национальность (этническая принадлежность, раса, язык и другие признаки)

И **21**, **декабря** **1986** г.
Дата рождения
г. Ногинск, Московская область
Место рождения

заключили брак **10.08.2013**
Дата заключения брака
десятого августа две тысячи тринадцатого года
Слова, которыми указывается день, месяц и год

О чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
Слова, которыми указывается день, месяц и год
составлена запись акта о заключении брака № **652**
Номер записи акта

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС**
Главного Управления ЗАГС Московской области
Наименование органа, выдавшего свидетельство

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

Регистратор, орган
записи актов гражданского состояния **Н.С.Глебова**
Подпись и печать

Ш-ИК № 625293
Номер свидетельства

Форм. ИСЗБ. Москва, 2010 г.







РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №193/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 193/2023/СП134/765 от 19.07.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ЛАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна (ИНН 503115313739) Адрес регистрации: 142400, Московская область, г. Ногинск, ул. Комсомольская, д. 78, кв. 175
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п.6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2023 г. по «22» августа 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, Страховый случай является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). (По фактам причинения ущерба (вреда) понимаются наступления событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования; 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор (полномочный представитель)
корпоративных продаж ЦКиПГ ДБМР



(Комарникова М.И.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

Handwritten signature of Antonina Maslova

(Маслова А.В.)



В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
223 (Двести двадцать три) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Маслова Антонина Викторовна	 Не приложена при подписании	01AB4F0701A3AFE8A14F9BEE8E23D81749 с 08.02.2023 18:48 по 08.02.2024 18:48 GMT+03:00	15.12.2023 16:27 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC044641BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	15.12.2023 16:29 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "УК "ОРЕОЛ" Сукманов Дмитрий Викторович, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	0162B9980046AFBE9E48D8846D8DDACD84 с 07.11.2022 12:06 по 07.02.2024 12:06 GMT+03:00	15.12.2023 17:53 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа