

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

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



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКО-С/23-93**

**от 16 июня 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»**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик:</b>                                                 | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»                                                                                                                                                                                       |
| <b>Исполнитель:</b>                                              | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Цели и задачи оценки:</b>                                     | 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 |
| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b> | Техническое задание № 93 от «16» июня 2023 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Дата проведения оценки:</b>                                   | 16 июня 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Дата составления отчета:</b>                                  | 16 июня 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**г. Королёв МО, 2023 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>5</b>   |
| 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                                                                                                                                                                                                                      | 14         |
| 1.12. Методология определения справедливой стоимости                                                                                                                                                                                                                                                  | 15         |
| <b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>19</b>  |
| 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                                                                                                                                                                                         | 34         |
| 2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки                                                                                                                                                                                                                                        | 34         |
| 2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки                                                                                                                                                                                                                | 34         |
| <b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>35</b>  |
| 3.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 35         |
| 3.2. Анализ рынка                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 35         |
| 3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта                                                                                                                                                                                           | 35         |
| 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)                                                                                                                                                                                                                | 50         |
| 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений                                                                                                                                                                                                                                                  | 53         |
| 3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках                                                                                                                                                                                                                                                  | 55         |
| 3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены                                                                                                                                                                                                                                | 56         |
| 3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                | 67         |
| <b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>69</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>71</b>  |
| 5.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 71         |
| 5.2. Общие понятия оценки                                                                                                                                                                                                                                                                             | 71         |
| 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                       | 72         |
| 5.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 78         |
| <b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>79</b>  |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 79         |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом                                                                                                                                                                                                                     | 80         |
| 6.2.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                | 80         |
| 6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок                                                                                                                                                                                                                               | 81         |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом                                                                                                                                                                                                                                     | 92         |
| 6.3.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                | 92         |
| 6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов                                                                                                                                                                                                                                  | 94         |
| 6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом                                                                                                                                                                                                                                         | 106        |
| <b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>114</b> |
| <b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>115</b> |
| 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                                                                                                                                                                         | 127        |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА                                                                                                                                                                                                                               | 137        |

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

«16» июня 2023 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 93 от «16» июня 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 16 июня 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 ООО «Абсолют страхование». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться 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:**

**57 735 000**

**(Пятьдесят семь миллионов семьсот тридцать пять тысяч) 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                 | 5 922 400                      |
| 2     | 86:12:0101071:85                     | 1003        | цокольный | 145,8                | 8 795 000                      |
| 3     | 86:12:0101071:56                     | 1004        | цокольный | 129,7                | 7 054 600                      |
| 4     | 86:12:0101071:132                    | 1005        | цокольный | 148,4                | 8 910 800                      |
| 5     | 86:12:0101071:51                     | 1006        | цокольный | 130,7                | 8 850 680                      |
| 6     | 86:12:0101071:148                    | 1007        | цокольный | 160,9                | 10 078 600                     |
| 7     | 86:12:0101071:75                     | 1008        | цокольный | 133,8                | 8 122 920                      |

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

**48 112 500**

**(Сорок восемь миллионов сто двенадцать тысяч 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                 | 4 935 333                        |
| 2     | 86:12:0101071:85                     | 1003        | цокольный | 145,8                | 7 329 167                        |
| 3     | 86:12:0101071:56                     | 1004        | цокольный | 129,7                | 5 878 833                        |
| 4     | 86:12:0101071:132                    | 1005        | цокольный | 148,4                | 7 425 667                        |
| 5     | 86:12:0101071:51                     | 1006        | цокольный | 130,7                | 7 375 567                        |
| 6     | 86:12:0101071:148                    | 1007        | цокольный | 160,9                | 8 398 833                        |
| 7     | 86:12:0101071:75                     | 1008        | цокольный | 133,8                | 6 769 100                        |

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

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



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

**Р.С. Луценко**



**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 93 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 объектом 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 объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

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

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

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

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

## 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: 16.06.2023 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: 16.06.2023 г.

## 6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект 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 оцениваемый объект. 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 объекта 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 объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта 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 объекта.
- 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 объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, 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 объекта 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 объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его 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 № 022-073-008727/22, выдан 20.07.2022 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2022 г. по 22.08.2023 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)   | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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)         |
| 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 16.06.2023г                                                                           | 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 влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

#### 1.10. 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       | 6 286 100                                                                                         | 4 532 400                                                                       | 5 848 000                                                                               | 74 400                                                          | 5 922 400                             | 4 935 333                                |
| 86:12:0101071:85                         | не использовался       | 9 447 800                                                                                         | 6 837 600                                                                       | 8 795 000                                                                               | 0                                                               | 8 795 000                             | 7 329 167                                |
| 86:12:0101071:56                         | не использовался       | 8 521 300                                                                                         | 6 168 000                                                                       | 7 933 000                                                                               | -878 400                                                        | 7 054 600                             | 5 878 833                                |
| 86:12:0101071:132                        | не использовался       | 9 586 600                                                                                         | 6 960 000                                                                       | 8 930 000                                                                               | -19 200                                                         | 8 910 800                             | 7 425 667                                |
| 86:12:0101071:51                         | не использовался       | 8 587 000                                                                                         | 6 216 000                                                                       | 7 994 000                                                                               | 856 680                                                         | 8 850 680                             | 7 375 567                                |
| 86:12:0101071:148                        | не использовался       | 10 281 500                                                                                        | 7 440 000                                                                       | 9 571 000                                                                               | 507 600                                                         | 10 078 600                            | 8 398 833                                |
| 86:12:0101071:75                         | не использовался       | 8 750 500                                                                                         | 6 363 600                                                                       | 8 154 000                                                                               | -31 080                                                         | 8 122 920                             | 6 769 100                                |
| <b>Итого</b>                             |                        |                                                                                                   |                                                                                 |                                                                                         |                                                                 | <b>57 735 000</b>                     | <b>48 112 500</b>                        |

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

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

##### Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

#### 1.11. 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 источников<sup>1</sup>, 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. 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.

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета

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

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

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

(б) 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 обстоит 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-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 | 30.11.2023                | 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                | ООО "Винный клуб" | 1006                        | 130,7                  | 111 095,00                               | Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и                                       | 03.05.2024                | По согласованию сторон. Арендодатель вправе                                      |

| № п/п | Номер договора                                                                                             | Арендатор         | Номер арендуемого помещения | Арендная площадь кв.м. | Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС | Состав арендной ставки                                                                                 | Срок действия договора до | Условия расторжения договора                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|       | 29.08.2019, ДС№2 от 30.09.2020 г                                                                           |                   |                             |                        |                                          | оплату коммунальных услуг не включены                                                                  |                           | в одностороннем порядке расторгнуть                                             |
| 6     | 231216-ХМ-А от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018, ДС№2 от 28.08.2019, ДС№3 от 06.02.2020, ДС№4 от 29.04.2020 | ООО "Винный клуб" | 1007                        | 160,9                  | 139 083,05                               | Арендная ставка без учета НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены | 23.12.2023                | По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть |
| 7     | 190905/08-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019, ДС№2 от 29.04.2020                                       | ИП Рудобаба А.А.  | 1008                        | 133,8                  | 93 600,00                                | Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены  | 31.03.2024                | 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 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).

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

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

На дату составления отчета имеется более поздний справочник: «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. Согласно разделу 5 справочника он предназначен только для сегмента офисной недвижимости:

## 5. Сегментация офисной недвижимости

### 5.1. Объекты офисной недвижимости. Классификация

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, так же, как и в предыдущем издании, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на четыре основные группы.

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
3. Земельные участки.
4. Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

При подготовке настоящего справочника в 2023 году было принято решение рассмотреть отдельно офисную и торговую недвижимость. Данный том в целом посвящен сегменту офисной недвижимости.

Оцениваемые помещения нежилые, расположены в цокольном этаже многоквартирного дома. Оценка проводится с точки зрения наиболее эффективного использования объекта и в данном случае оцениваемые помещения могут быть как торговыми так и офисными, что подтверждается фактическим их использованием, а именно: согласно договорам аренды помещения сданы в аренду для целей использования как «свободное назначение» (помещения № 1002, 1007, 1008), «офисного назначения» (помещение № 1004), «торгового назначения» (помещения № 1005, 1006), «пункт выдачи интернет заказов» (помещение 1003). На основании изложенного оценщик полагает отказаться от использования более позднего справочника 2023г предназначенного для оценки только офисной недвижимости. При составлении отчета использовался справочник по торгово-офисной недвижимости.

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 | T3 №1                                                                                                                           | 110,368                                                                                      | 68 251                                                                                                | T3 №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](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 10.

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

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

Таблица 5. Продолжение.

| № п/п | Класс (группа) объектов               | Описание состава группы объектов недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Высокотелесные офисы (Офисы класса А) | Офисные здания класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены, главным образом, в центральной части города. Близость к основному общественному транспорту (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Социально наполнены полной и правильно оформленной юридической документацией на право собственности и эксплуатацию зданий. В офисах класса «А» выполнены все международные стандарты. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офисов в соответствии с требованиями и предпочтениями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по индивидуальному дизайну (с учетом предпочтений друзей/друзей арендатора) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Совершенно качественные окна и порадуют вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы полным современным инженерными системами, хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Топовые инженерные услуги предоставляются профессионалами по своему высокому статусу. Здание обязательно имеет две независимых, автономных электросети или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охранная парковка (чаще всего подземная) офисные здания имеют как наземную, так и подземную парковку 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, кафе/бар/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, гардеробная и другие сервисные службы. |

Таблица 5. Продолжение.

| № п/п | Класс (группа) объектов               | Описание состава группы объектов недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2   | Высокотелесные 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 позднего 19-20 в. административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В» уже, как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, зеленые территории вокруг и приятный вид из окна. 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 зданий, отделка офиса, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «отличнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Неплохо, что в офисах таких бизнес-центров используется функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает отопление, фойе и включает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входят только кафе/бар/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие базовые 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 следует так же отнести нежилые офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.д. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданиями осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который работает с круглосуточной охраной объекта, но может опираться на систему электроснабжения и инженерную инфраструктуру. |

Таблица 5. Продолжение

| № п/п                   | Класс группы объектов                            | Описание состава группы объектов недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Торговые объекты</b> |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3                       | Торгово-развлекательные центры и торговые центры | Торговый центр – это совокупность торговых, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе зданий), находящихся в профессиональном управлении и подготавливаемых в виде одной функциональной единицы.<br>В торговом – развлекательном центре представлен комплексный спектр услуг, в торговом центре – торговля. Особенности таких торговых центров выражены наличием в здании ассортимента предлагаемых развлекательных услуг: батуты, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. |
| 4                       | Районный/межрайонный торговый центр              | Районный ТЦ представляет товары повседневного спроса (продукты, лекарства, товары и т.д.) и услуги (почта, химчистка, парикмахерия, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговля – зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 кв.м, обслуживающая в 5-10 минут езды на личном или общественном транспорте.<br>Межрайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).                                                                                           |

Таблица 6. Окончание

| № п/п                                                                     | Класс группы объектов                 | Описание состава группы объектов недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5                                                                         | Стрит ритейл                          | Ранжировка торговых недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6                                                                         | Торговые площадки                     | Встроенные в многоэтажные здания помещения для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районно-объектовых центрах и которые несут ответственность за «улицу 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 ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в любой цели. Для примера, под склад, офис, кафе, магазин. В складе отдельным случаем в помещениях, свободного назначения будут представлять индивидуальные требования. Нарядом под ПСН относятся в том числе и многоэтажные здания, которые расположены на первых этажах в жилых домах. Иногда ПСН встречаются и в традиционной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автозаправку. |
| <b>Недвижимость, ориентированная для оказания сервисных услуг бизнесу</b> |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 8.1                                                                       | Загородные отели                      | Загородные отели, базы отдыха, санатории, пансионаты. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8.2                                                                       | Специализированные спортивные объекты | Специализированные фитнес-центры, фитнес-клубы, спортивные комплексы, бассейны и т.д.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8.3                                                                       | Районно-развлекательные центры        | Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8.4                                                                       | Объекты общественного питания         | Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8.5                                                                       | Летние центры                         | Летние центры, диспансеры, санатории.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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                      |



| 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 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 86:12:0101071:148                                     | 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. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания





Фото 5. Вид на помещение 1002 с улицы



Фото 6. Помещение 1002



Фото 7. Помещение 1002



Фото 8. Помещение 1002



Фото 9. Вид на помещение 1003 с улицы



Фото 10. Помещение 1003

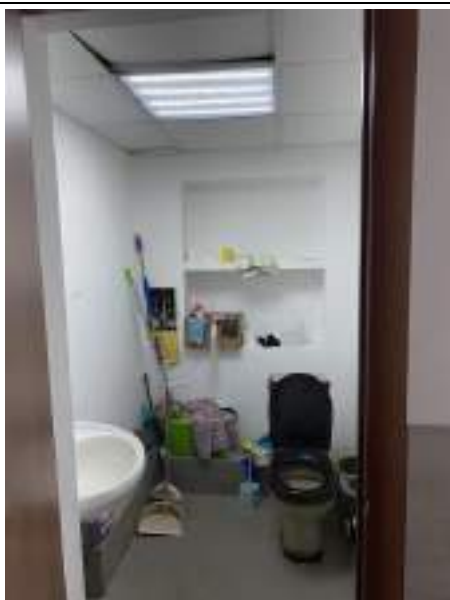


Фото 11. Помещение 1003



Фото 12. Вид на помещение 1004 с улицы



Фото 13. Помещение 1004



Фото 14. Помещение 1004



Фото 15. Помещение 1004



Фото 16. Вид на помещение 1005 с улицы





Фото 17. Помещение 1005



Фото 18. Помещение 1005



Фото 19. Помещение 1006



Фото 20. Помещение 1006



Фото 21. Вид на помещение 1007 с улицы



Фото 22. Помещение 1007



Фото 23. Помещение 1007



Фото 24. Помещение 1007



Фото 25. Помещение 1008



Фото 26. Помещение 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                                                         |

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

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

промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

#### ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                           | 2022  | янв.22 | фев.22 | мар.22 | апр.22 | май.22 | июн.22 | июл.22 | авг.22 | сент.22 | окт.22 | ноя.22 | дек.22 | янв.23 | фев.23 | мар.23 | апр.23 | май.23 | июн.23 | 2021 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                                                    |       |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |
| Сельское хозяйство                                                                 | 10,2  | 9,0    | 8,1    | 8,2    | 10,9   | 12,7   | 13,0   | 15,4   | 7,7    | 8,4     | 8,2    | 8,1    | 8,9    | 5,4    | 7,4    | 3,9    | 3,4    | -0,4   |        |      |
| Строительство                                                                      | 8,2   | 8,9    | 8,9    | 9,1    | 9,7    | 5,2    | 2,9    | 6,7    | 8,6    | 3,8     | 0,0    | 2,6    | 9,8    | 4,8    | 8,4    | 6,1    | 0,3    | 7,6    |        |      |
| Розничная торговля                                                                 | -6,7  | -9,6   | -10,6  | -7,9   | -19,0  | -6,4   | -10,2  | -6,1   | -9,0   | -9,8    | -9,6   | -10,1  | -9,8   | 3,8    | 2,8    | 6,9    | 3,1    | 7,6    |        |      |
| Оптовая торговля                                                                   | -14,5 | -19,0  | -16,8  | -16,7  | -22,0  | -22,4  | -22,1  | -29,2  | -26,2  | -16,2   | -16,2  | -16,3  | -11,9  | 3,3    | -0,9   | 2,9    | 7,9    | 9,8    |        |      |
| Платные услуги населению                                                           | 3,2   | 1,6    | 1,2    | 2,4    | 1,5    | 1,3    | 1,1    | 3,5    | 1,6    | 0,9     | 1,6    | 1,2    | 0,8    | 7,8    | 4,8    | 6,2    | 11,6   | 16,7   |        |      |
| Общественное питание                                                               | 4,7   | 10,1   | 7,4    | 16,2   | 8,3    | 2,7    | 4,1    | 2,1    | 1,7    | -2,1    | -0,5   | -3,2   | -2,7   | 7,7    | 1,7    | 10,8   | 11,3   | 26,7   |        |      |
| Грузооборот транспорта                                                             | -2,8  | -5,8   | -4,6   | -5,6   | -6,7   | -6,4   | -7,1   | -4,1   | -6,2   | -3,0    | -5,8   | -1,8   | -1,4   | 4,2    | 3,6    | 1,1    | 7,8    | 5,6    |        |      |
| Инвестиции в основной капитал                                                      | -     | -      | -      | -      | -      | 3,1    | -      | -      | -      | 4,1     | -      | -      | -      | 12,0   | -      | -      | -      | 7,7    |        |      |
| Промышленное производство                                                          | -0,6  | -3,6   | -4,3   | -1,8   | -2,6   | -1,2   | -3,1   | 0,8    | -0,6   | -2,6    | -2,5   | -2,5   | -2,7   | 5,1    | 2,3    | 5,5    | 6,9    | 6,3    |        |      |
| Добыча полезных ископаемых                                                         | 0,8   | -2,6   | -2,6   | -2,3   | -2,8   | 0,1    | -1,7   | 1,8    | 1,6    | -1,1    | 1,5    | -2,0   | -2,7   | 7,4    | 6,7    | 7,5    | 7,9    | 4,2    |        |      |
| Обрабатывающая промышленность                                                      | -1,3  | -3,4   | -3,7   | -1,6   | -2,4   | -1,8   | -3,9   | -0,4   | -1,0   | -3,9    | -4,8   | -3,7   | -3,2   | 4,9    | -0,7   | 6,5    | 10,2   | 7,4    |        |      |
| Индекс потребительских цен                                                         | 11,9  | 12,2   | 11,9   | 12,0   | 12,6   | 14,4   | 13,7   | 14,3   | 15,1   | 10,9    | 15,9   | 17,1   | 17,8   | 11,5   | 16,7   | 9,2    | 6,7    | 8,4    |        |      |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                              |       |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |
| Реальная заработная плата<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года              | -1,11 | -      | -      | 0,3    | 0,4    | -1,9   | -1,4   | -1,2   | -3,2   | -5,4    | -3,2   | -6,1   | -7,2   | 3,1    | 3,6    | 2,6    | 1,9    | 4,5    |        |      |
| Номинальная заработная плата<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года           | 12,71 | -      | -      | 12,3   | 13,1   | 12,2   | 12,1   | 12,9   | 11,4   | 10,0    | 12,2   | 10,0   | 9,4    | 15,0   | 20,9   | 12,0   | 16,8   | 11,5   |        |      |
| Реальные денежные доходы<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года               | -1,4  | -0,4   | -      | -      | -      | -2,5   | -      | -      | -      | -2,3    | -      | -      | -      | -1,6   | -      | -      | -      | 3,8    |        |      |
| Реальные располагаемые денежные доходы<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года | -1,0  | 0,9    | -      | -      | -      | -3,1   | -      | -      | -      | -0,8    | -      | -      | -      | -1,6   | -      | -      | -      | 3,2    |        |      |
| <b>Численность рабочей силы</b>                                                    |       |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |
| Численность рабочей силы<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года               | -0,6  | -0,7   | -1,1   | -0,4   | -0,7   | -0,6   | -1,0   | -0,2   | -0,6   | -0,5    | -0,5   | -0,6   | -0,3   | -0,4   | -0,7   | -0,3   | -0,3   | 0,6    |        |      |
| млн чел.                                                                           | 74,9  | 75,0   | 74,9   | 75,1   | 75,0   | 75,1   | 74,9   | 75,6   | 76,0   | 74,9    | 74,9   | 74,9   | 74,9   | 74,7   | 74,6   | 74,8   | 74,8   | 75,3   |        |      |
| млн чел. (5A)                                                                      | -     | 74,6   | 74,5   | 74,7   | 74,7   | 74,6   | 74,6   | 75,0   | 74,9   | 75,1    | 75,0   | 75,1   | 75,1   | 75,2   | 75,0   | 75,3   | 75,3   | -      |        |      |
| Численность занятых<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                    | 0,4   | -0,2   | -0,5   | 0,2    | -0,2   | 0,0    | -0,5   | 0,5    | 0,1    | 0,4     | 0,3    | 0,4    | 0,9    | 1,0    | 0,6    | 1,3    | 1,1    | 1,6    |        |      |
| млн чел.                                                                           | 72,6  | 72,2   | 72,1   | 72,4   | 72,1   | 72,2   | 72,0   | 72,6   | 72,1   | 71,9    | 72,0   | 72,1   | 71,9   | 71,5   | 71,4   | 71,7   | 71,5   | 71,7   |        |      |
| млн чел. (5A)                                                                      | -     | 71,9   | 71,7   | 72,0   | 71,9   | 71,9   | 71,7   | 72,0   | 71,9   | 72,0    | 72,0   | 72,1   | 72,1   | 72,0   | 72,0   | 72,2   | 72,1   | -      |        |      |
| Численность безработных<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                | -18,7 | -13,5  | -13,8  | -15,1  | -11,5  | -14,1  | -11,8  | -14,9  | -15,4  | -20,2   | -17,5  | -20,0  | -22,9  | -25,1  | -24,1  | -27,6  | -23,6  | -16,0  |        |      |
| млн чел.                                                                           | 3,0   | 2,8    | 2,8    | 2,7    | 2,9    | 2,9    | 2,9    | 2,9    | 2,9    | 3,0     | 3,0    | 2,9    | 3,0    | 3,1    | 3,1    | 3,1    | 3,3    | 3,6    |        |      |
| млн чел. (5A)                                                                      | -     | 2,8    | 2,7    | 2,7    | 2,9    | 2,9    | 2,9    | 2,9    | 3,0    | 3,0     | 3,0    | 3,0    | 3,0    | 3,1    | 3,0    | 3,0    | 3,2    | -      |        |      |
| Уровень занятости<br>в % к населению в возрасте<br>15 лет и старше (5A)            | -     | 60,2   | 60,1   | 60,3   | 60,2   | 60,1   | 60,0   | 60,2   | 60,1   | 60,1    | 60,1   | 60,1   | 60,1   | 60,0   | 59,9   | 60,1   | 60,0   | -      |        |      |
| Уровень безработицы<br>в % к рабочей силе<br>5A                                    | 3,9   | 3,7    | 3,7    | 3,7    | 3,9    | 3,8    | 3,9    | 3,8    | 3,9    | 4,0     | 3,9    | 3,9    | 4,0    | 4,2    | 4,1    | 4,1    | 4,4    | 4,8    |        |      |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

<sup>2</sup> Данные за январь–ноябрь 2022 г.

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

## 2. Основные показатели социально-экономического развития РФ на май-июнь 2023г<sup>2</sup>

В мае 2023 года на потребительском рынке рост цен замедлился до 0,31% м/м. Год к году инфляция составила 2,51% г/г. Замедление инфляции в мае обусловлено снижением цен в секторе продовольственных товаров (-0,31% м/м после 0,29% м/м в апреле 2023 г.) на фоне удешевления плодоовощной продукции (-3,80% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,21% м/м.

В секторе непродовольственных товаров рост цен составил 0,34% при удорожании легковых автомобилей, средств связи, строительных материалов. В секторе услуг темпы роста цен увеличились до 1,13% за счет ускорения роста цен на услуги, связанные с туризмом.

На неделе с 30 мая по 5 июня 2023 г. цены выросли на 0,21%. Год к году инфляция составила 2,68% г/г. На продовольственные товары снижение цен продолжилось (-0,04%) при сохраняющемся удешевлении плодоовощной продукции (-1,61%), на остальные продовольственные товары рост цен сохранился на уровне прошлой недели. В секторе непродовольственных товаров рост цен составил 0,33% на фоне удорожания легковых автомобилей и сезонного роста цен на строительные материалы. В секторе услуг цены выросли на 0,41% при увеличении темпов роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы и услуги санаториев.

#### **Потребительская инфляция в мае**

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в мае 2023 г. составила 0,31% м/м (апрель 2023 г.: 0,38% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,21% м/м SA1 (0,32% м/м SA месяцем ранее). Год к году инфляция составила – 2,51% г/г (в апреле: 2,31% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров в мае зафиксирована дефляция: цены снизились на -0,31% после роста на 0,29% в апреле, с исключением сезонного фактора – снижение цен составило -0,38% м/м SA (рост на 0,02% м/м SA месяцем ранее). Возобновилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-3,80% после роста в апреле на 1,61% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,21% (0,09% м/м в апреле). При этом замедлился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, мука. Ускорилося снижение цен на масложировую и молочную продукцию, яйца. Вместе с тем продолжили дорожать мясопродукты, что отчасти обусловлено сезонными факторами, а также рыбопродукты и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров в мае 2023 г. цены выросли на 0,34% (0,15% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора рост цен составил 0,35% м/м SA после 0,16% м/м SA месяцем ранее. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен увеличились (0,23% м/м после роста на 0,14% м/м в апреле). Легковые автомобили подорожали на 0,72% (0,68% в апреле). Продолжили расти цены на строительные материалы, средства связи (смартфоны) и медицинские товары, возобновилось удорожание моющих и чистящих средств. При этом продолжили дешеветь телерадиотовары, электротовары и другие бытовые приборы, снизились цены на трикотажные изделия, обувь. На бензин цены выросли на 0,95% (0,05% в апреле).

4. В секторе услуг в мае 2023 г. темпы роста цен увеличились до 1,13% м/м после 0,79% м/м в апреле. С исключением сезонного фактора – рост замедлился до 0,84% м/м SA после 0,94% м/м SA месяцем ранее. Традиционно ускорился рост цен на услуги, связанные с туризмом: зарубежный туризм, услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги. Повысились темпы роста цен на услуги пассажирского транспорта за счет удорожания услуг воздушного транспорта, при этом замедлился рост цен на железнодорожном транспорте. Также замедление роста цен зафиксировано на услуги образования, медицинские услуги, услуги банков. Подешевели услуги организаций культуры за счет снижения цен на билеты в театры и кинотеатры.



### О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В МАЕ 2023 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

|                                       | май.23 | апр.23 | мар.23 | фев.23 | январ.23 | дек.22 | 2021  | 2020 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|-------|------|
| <b>Инфляция</b>                       |        |        |        |        |          |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,51   | 2,31   | 3,51   | 10,99  | 11,77    | 11,94  | 8,39  | 4,91 |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,31   | 0,36   | 0,37   | 0,46   | 0,84     | 0,76   | -     | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,21   | 0,32   | 0,27   | 0,20   | 0,43     | 0,58   | -     | -    |
| <b>Продовольственные товары</b>       |        |        |        |        |          |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,91  | -0,01  | 2,57   | 9,33   | 10,16    | 10,29  | 10,62 | 6,69 |
| в % к предыдущему месяцу              | -0,31  | 0,29   | 0,13   | 0,79   | 1,32     | 0,60   | -     | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | -0,36  | 0,02   | 0,00   | 0,16   | 0,50     | 0,09   | -     | -    |
| <b>Непродовольственные товары</b>     |        |        |        |        |          |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,16   | -0,26  | 0,12   | 11,22  | 12,19    | 12,70  | 8,58  | 4,79 |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,34   | 0,15   | 0,14   | -0,08  | 0,21     | 0,05   | -     | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,35   | 0,16   | 0,07   | -0,12  | 0,14     | 0,04   | -     | -    |
| <b>Услуги</b>                         |        |        |        |        |          |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 11,02  | 9,43   | 9,73   | 13,01  | 13,47    | 13,19  | 4,98  | 2,70 |
| в % к предыдущему месяцу              | 1,13   | 0,79   | 0,97   | 0,72   | 1,01     | 2,04   | -     | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,84   | 0,94   | 0,91   | 0,64   | 0,68     | 2,01   | -     | -    |

#### Потребительская инфляция с 30 мая по 5 июня

1. За период с 30 мая по 5 июня 2023 г цены выросли на 0,21%. Год к году инфляция составила 2,68% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,04% (-0,03% на предыдущей неделе) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-1,61%). На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,10%, как и неделей ранее). Подорожали масложировая продукция, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия. Вместе с тем ускорилось снижение цен на муку и молочную продукцию, продолжили дешеветь яйца, замедлился рост цен на мясопродукты и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,33% после роста на 0,13% неделей ранее. Увеличились темпы роста цен на легковые автомобили (0,96% после 0,08%). Сохранился сезонный рост цен на строительные материалы, увеличились темпы роста цен на моющие и чистящие средства, медицинские товары. При этом снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,61% после роста на 0,23%), продолжилось снижение цен на обувь, одежду и белье.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен увеличились (0,41% после роста на 0,19% неделей ранее). На фоне начала сезона отпусков увеличились темпы роста цен в сфере туристических услуг (3,56% после роста на 1,20%) при удорожании услуг санаториев и авиабилетов на внутренние рейсы. Рост цен на услуги гостиниц сохранился на уровне прошлой недели. Вместе с тем снизились темпы роста цен на бытовые услуги (0,05% после 0,12%) за счет замедления роста цен на парикмахерские услуги и мойку легкового автомобиля, при этом рост цен на услуги по ремонту телевизоров сохранился практически на уровне предыдущей недели (0,10%).

#### Мировые рынки

5. В мае индекс продовольственных цен ФАО снизился на -2,6% м/м и на -21,3% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров (в апреле 0,5% м/м и -19,4% г/г). Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-8,7% м/м), зерновые (-4,8% м/м) и молочная продукция (-3,2% м/м). Мясо (1,0% м/м) и сахар (5,5% м/м) продолжили дорожать четвертый месяц подряд. На неделе с 30 мая по 5 июня на мировых рынках продовольствия цены выросли на 2,2% после стабилизации неделей ранее. В годовом выражении в июне цены снизились на -15,2% г/г. На отчетной неделе выросли цены на пшеницу в США (5,6%) и Франции (4,4%), пальмовое масло (2,3%) и свинину (5,6%) после снижения на прошлой

неделе. Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (0,6%), соевые бобы (4,1%), соевое масло (6,6%) и говядину (2,0%). Продолжили снижаться цены на сахарсырец (-3,7%) и белый сахар (-4,3%).

6. На мировом рынке удобрений цены уменьшились на -3,6% (-17,0% недель ранее) из-за сокращения котировок на азотные (-6,7%) и смешанные удобрения (-0,6%). В годовом выражении в июне снижение цен составило -42,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала. Цены изменялись от -4,0% до +5,6% (от -1,1% до +0,7% недель ранее). Подорожала железная руда (5,6%) после снижения цен на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться цены на лом черных металлов (1,6%). Снизились котировки на арматуру (-1,8%) и металлический прокат (-4,0%) после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на -14,6% г/г.

На рынке цветных металлов котировки выросли на 1,0% (0,5% недель ранее) за счет удорожания алюминия (0,9%) и меди (2,6%). Никель подешевел (-0,6%) после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в июне стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -13,4% г/г.

### О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 30 МАЯ ПО 5 ИЮНЯ

|                                                                | 2023 г.        |            |            |               |           |                    |            |            |           | 22/21 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|---------------|-----------|--------------------|------------|------------|-----------|-------|
|                                                                | с начала июня  | 05.06.2023 | 30.05.2023 | 30 мая-5 июня | 23-29 мая | июнь (с нач. года) | июнь (2/2) | июнь (М/М) | май (М/М) |       |
|                                                                | Продовольствие |            |            |               |           |                    |            |            |           |       |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                        | 5,0            | 229        | 217        | 5,6           | -0,9      | -21,2              | -39,1      | -1,0       | -7,2      | 28,7  |
| Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т                       | 5,8            | 247        | 236        | 4,4           | -1,0      | -25,4              | -39,8      | -3,4       | -8,7      | 26,3  |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                       | 0,6            | 235        | 234        | 0,6           | 4,6       | -11,9              | -20,5      | -1,0       | -6,9      | 19,3  |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т        | -2,8           | 676        | 707        | -4,3          | -0,7      | 22,0               | 21,7       | -3,4       | 4,3       | 14,7  |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т        | -2,6           | 538        | 558        | -3,7          | -1,7      | 21,8               | 31,5       | -4,2       | 5,2       | 5,5   |
| Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                    | 3,9            | 496        | 476        | 4,1           | 1,0       | -11,4              | -19,6      | -2,0       | -7,1      | 10,6  |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                   | 6,6            | 1086       | 1019       | 6,6           | 2,3       | -23,1              | -35,6      | -1,3       | -7,7      | 20,9  |
| Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т     | 1,8            | 487        | 484        | 0,7           | -3,1      | -23,1              | -39,5      | -9,5       | -5,0      | 6,5   |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т    | 4,7            | 890        | 870        | 2,3           | -2,7      | -13,6              | -44,3      | -7,3       | -7,4      | 10,7  |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                       | 1,4            | 5348       | 5242       | 2,0           | 12,6      | 32,1               | 39,8       | 9,3        | 6,1       | 14,0  |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                        | 3,3            | 1881       | 1782       | 5,6           | -5,5      | -2,7               | -21,7      | 8,4        | 5,1       | 6,7   |
| Индекс продовольственных цен ФАО                               |                |            |            |               |           |                    |            |            |           |       |
| м/м                                                            | -              | -          | -          | -             | -         | -                  | -          | -          | -2,6      | -     |
| г/г                                                            | -              | -          | -          | -             | -         | -                  | -          | -          | -21,3     | 14,3  |
| Удобрения                                                      |                |            |            |               |           |                    |            |            |           |       |
| Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т | 0,0            | 450        | 453        | -0,6          | -19,2     | -27,4              | -42,1      | -16,6      | -6,1      | 25,7  |
| Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т          | -0,3           | 294        | 315        | -6,7          | -14,9     | -38,5              | -43,5      | -18,3      | 3,4       | 27,0  |
| Черные и цветные металлы                                       |                |            |            |               |           |                    |            |            |           |       |
| Железная руда (фьючерс Дальня), долл./т                        | 7,8            | 107        | 101        | 5,6           | -1,1      | -14,1              | -17,6      | -7,6       | -10,8     | -21,4 |
| Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т                     | 1,5            | 385        | 379        | 1,6           | 0,7       | -0,4               | -3,0       | 1,2        | -11,5     | -3,9  |
| Арматура (фьючерс LME), долл./т                                | -2,0           | 611        | 622        | -1,8          | 0,5       | -8,2               | -13,7      | -1,8       | -8,7      | 7,0   |
| Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т                            | -3,8           | 544        | 567        | -4,0          | 0,5       | -4,8               | -24,0      | -5,3       | -8,2      | -17,8 |
| Алюминий (фьючерс LME), долл./т                                | -0,1           | 2244       | 2224       | 0,9           | 0,5       | -5,6               | -12,8      | -0,3       | -4,1      | 9,5   |
| Медь (фьючерс LME), долл./т                                    | 3,0            | 8335       | 8123       | 2,6           | 0,4       | -0,4               | -8,9       | -0,3       | -6,1      | -5,1  |
| Никель (фьючерс LME), долл./т                                  | 1,5            | 20898      | 21027      | -0,6          | 0,5       | -30,5              | -18,3      | -4,9       | -6,8      | 41,8  |

### 3. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 2022 год <sup>3</sup>.

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, 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

<sup>3</sup> <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202022%20год.docx>

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-март 2023 г<sup>4</sup>**

За январь-март 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 – февраль 2023 года составляет 6 435,8 млн. руб. или 108,6% к соответствующему периоду 2022 года (5 925,6 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 – 62,1%.

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

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 743,5 тонны;
- кондитерские изделия – 39,7 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 56,8 тонны;
- производство напитков – 504,8 тыс. полулитров;

<sup>4</sup> <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202023%20года.docx>



- производство пива – 1,89 тыс. дкл.

**Сельское хозяйство**

За январь-март 2023 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 4 544,00 тыс. рублей.

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

- 21,8 тонны молока, что в действующих ценах составляет 1 853 тыс. руб.;
- 10,4 тонны мяса в живом весе, что в действующих ценах составляет 2 610 тыс. рублей.

**Ввод жилья**

За январь-март 2023 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 32 171,6 кв. м., из них многоквартирные жилые дома – 25 229 кв. м., индивидуальное жилищное строительство – 6 942,6 кв. м.

**Малое предпринимательство**

На 01.04.2023 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 879 единиц, в том числе:

- 1 309 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 570 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличилось в 1,6 раза и составляет 4 419 граждан (2022 – 2 830 граждан).

**Потребительский рынок**

В городе Ханты-Мансийске на 01.04.2023 функционирует 432 объекта розничной торговли: 13 торговых домов, 162 продовольственных и 213 непродовольственных магазинов, 44 объекта мелкорозничной торговой сети.

По состоянию на 01.04.2023 года услуги общественного питания в городе предоставляли 178 предприятий на 8 596 посадочных мест, в том числе 149 предприятий общедоступной сети на 5 266 посадочных мест.

По состоянию на 01.04.2023 на территории города функционирует 308 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

**Деятельность жилищно-коммунального комплекса**

По состоянию на 01.04.2023 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 38 предприятий различной формы собственности (соответствующий период 2022 года – 34), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 35 частных предприятий (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», 4 товарищества собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2023 составляет 2 809, тыс. кв. м.

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

**Исполнение бюджета города**

Бюджет города за январь-март 2023 года исполнен по доходам в размере 2 366,8 млн. рублей или 114,8% к соответствующему периоду 2022 года (2 062,1 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-март 2023 года составляет 2 452 620,6 тыс. рублей или 19,9% от годового плана, в том числе:

- 1 142 214,1 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 21,3% от годового плана;
- 1 282 883,1 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 19,0% от годового плана;
- 27 523,4 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 12,2% от годового плана.

**Ситуация на рынке труда**

Зарегистрированная численность безработных на 01.04.2023 составляет 142 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,2% от экономически активного населения.

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

Численность экономически активного населения на 01.04.2023 составляет 72 005 человек.

### **Демографическая ситуация**

Численность постоянного населения на 01.02.2023 составляет 110 368 человек или 100,7% к соответствующему периоду 2022 года (109 572 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 110 057 человек или 100,8% к соответствующему периоду 2022 года (109 153 человека).

### **Уровень жизни населения**

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2023:

- денежные доходы на душу населения составляют 61 164,6 руб. или 105% к соответствующему периоду 2022 года (58 277,9 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 27 778,71 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 28 724,7 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2023 год – 16 951 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.03.2023 составляет 109 385 руб. или 117,2% к соответствующему периоду 2022 года – 93 334,6 руб.

## **5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>5</sup>**

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан 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.

### **Положение России в мире и основные внешнеполитические события**

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну 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 количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. 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. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

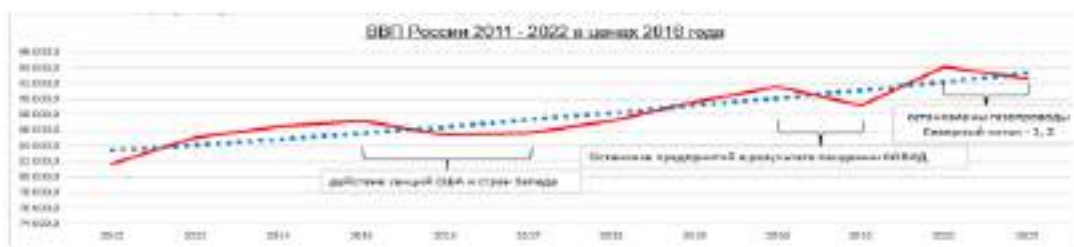
Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а

<sup>5</sup> <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202023%20июнь.pdf>

также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. 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 и вероятности дефолтов, в социальных и внутривойсковых конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, 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, а также спорные территории.

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 периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-апреле 2023 года имеют тенденцию к улучшению. Наблюдается рост индексов добычи полезных ископаемых (за исключением природного газа), пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, растут пассажирские перевозки. Снижались цены производителей, что ведет к снижению потребительских цен. Некоторый рост пассажирооборота, платных услуг населению, оборота общественного питания, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, активизация международного туризма косвенно подтверждают наметившуюся тенденцию общеэкономического роста. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока не позитивный: снижение грузооборота, торгового товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезенная в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%).

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным

кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

#### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.**

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

#### **Выводы.**

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

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. 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 СМР 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.

4. 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 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).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.

7. Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), 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

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>,

3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2023 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](http://www.irn.ru);
- [www.rway.ru](http://www.rway.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru)
- <http://www.anfast.ru>
- [www.doma-severa.ru](http://www.doma-severa.ru)
- <http://ivanickiy-partners.ru>
- <http://www.rbsurgut.ru>
- <http://salair86.ru/>
- <http://домострой86.рф>
- <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.рф>
- <http://dom-surgut.ru> и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- Knight Frank;
- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobylo;
- 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 независящим 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 Оценщика.

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов

анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

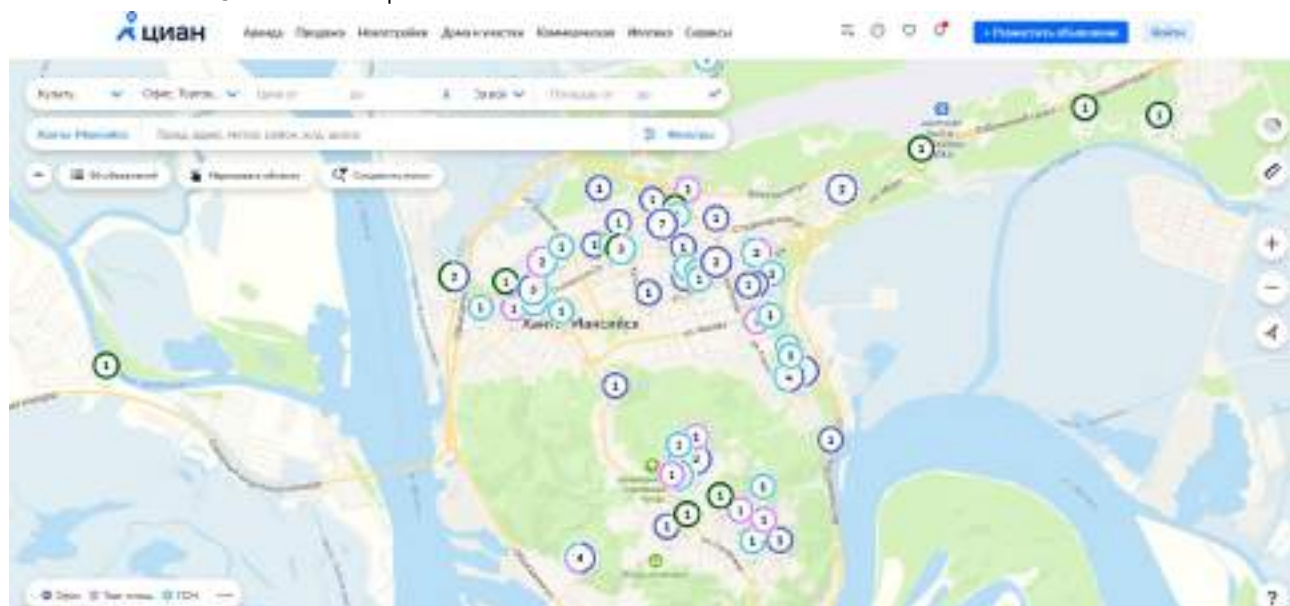
Исходные условия локализации объектов анализа

| Наименование показателя                                                               | Значение показателя                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Вид использования и (или) зонирование                                                 | нежилые помещения                                                       |
| Характеристики местоположения:                                                        |                                                                         |
| адресный ориентир                                                                     | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр      |
| типовая территориальная зона в пределах региона                                       | ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск                                              |
| численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости     | не локализовалось                                                       |
| средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось                                                       |
| типовая территориальная зона в пределах города                                        | ТЗ № 1                                                                  |
| Физические характеристики:                                                            |                                                                         |
| класс объектов недвижимости                                                           | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов |
| тип объектов недвижимости                                                             | встроенные помещения                                                    |
| этаж расположения                                                                     | цокольный этаж, 1-й этаж                                                |
| общая площадь                                                                         | от 50 до 300 кв.м.                                                      |
| техническое состояние здания                                                          | хорошее состояние                                                       |
| состояние отделки                                                                     | не локализовалось                                                       |

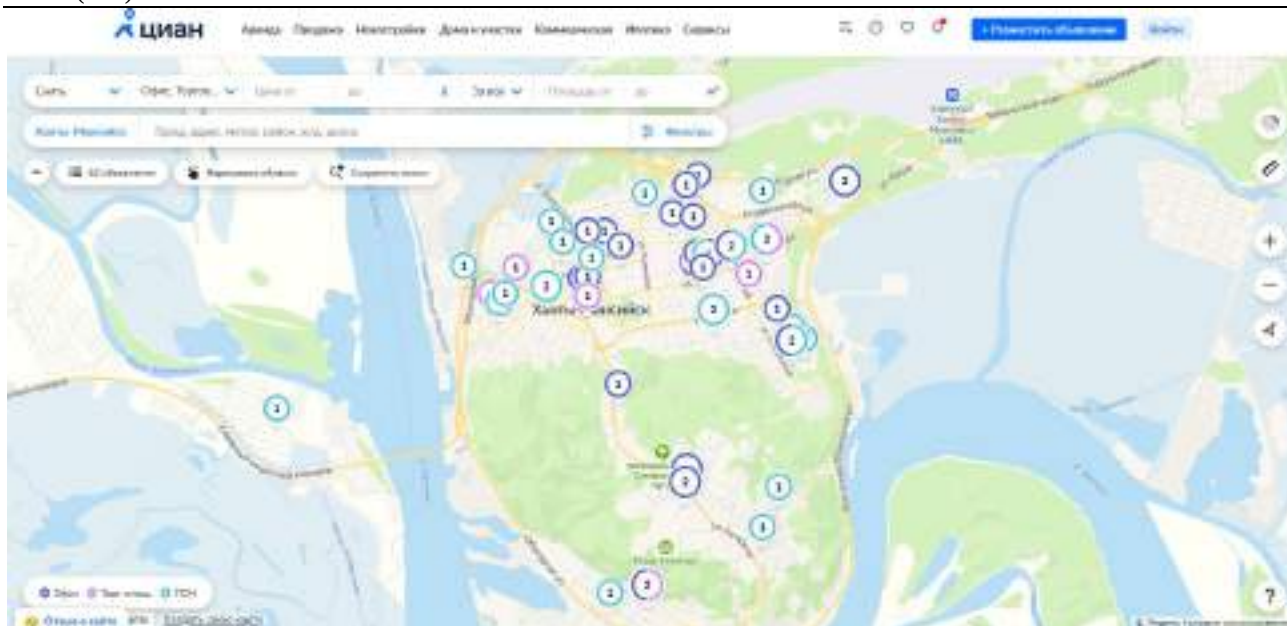
Источник: 1. Анализ Оценщика.

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=sale&engine\\_version=2&offer\\_type=offices&office\\_type%5B0%5D=1&office\\_type%5B1%5D=2&office\\_type%5B2%5D=5&region=5041&zoom=13&center=61.00420702611399,69.03471574187274](https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=5&region=5041&zoom=13&center=61.00420702611399,69.03471574187274)



[https://hmap.cian.ru/map/?deal\\_type=rent&engine\\_version=2&offer\\_type=offices&office\\_type%5B0%5D=1&office\\_type%5B1%5D=2&office\\_type%5B2%5D=5&region=5041&zoom=13&center=61.003089318398224,69.03202858753502](https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=rent&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=5&region=5041&zoom=13&center=61.003089318398224,69.03202858753502)

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 | г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 149 |
| Объект анализа 2 | г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 63      |
| Объект анализа 3 | г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 28    |
| Объект анализа 4 | г. Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5    |

| Объект анализа    | Адрес объекта                               |
|-------------------|---------------------------------------------|
| Объект анализа 5  | г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 10 |
| Объект анализа 6  | г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 3А           |
| Объект анализа 7  | г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 149        |
| Объект анализа 8  | г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 70    |
| Объект анализа 9  | г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина              |
| Объект анализа 10 | г. Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 58    |

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 | 1                                 | 270                                  | хорошее состояние                                         | среднее состояние                 |
| Объект анализа 2  | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1                                 | 51                                   | хорошее состояние                                         | среднее состояние                 |
| Объект анализа 3  | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1                                 | 63,5                                 | хорошее состояние                                         | среднее состояние                 |
| Объект анализа 4  | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1                                 | 86,1                                 | хорошее состояние                                         | среднее состояние                 |
| 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                            | 56,1                                 | хорошее состояние                                         | среднее состояние                 |
| Объект анализа 7  | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1                                 | 77                                   | хорошее состояние                                         | среднее состояние                 |
| Объект анализа 8  | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | цоколь                            | 100                                  | хорошее состояние                                         | без отделки                       |
| Объект анализа 9  | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1                                 | 200                                  | хорошее состояние                                         | без отделки                       |
| Объект анализа 10 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | цоколь                            | 125                                  | 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  | 18 000 000                 | 66 667                                    |
| Объект анализа 2  | 8 600 000                  | 168 627                                   |
| Объект анализа 3  | 4 900 000                  | 77 165                                    |
| Объект анализа 4  | 6 800 000                  | 78 978                                    |
| Объект анализа 5  | 5 500 000                  | 65 166                                    |
| Объект анализа 6  | 4 200 000                  | 74 866                                    |
| Объект анализа 7  | 9 000 000                  | 116 883                                   |
| Объект анализа 8  | 9 800 000                  | 98 000                                    |
| Объект анализа 9  | 16 000 000                 | 80 000                                    |
| Объект анализа 10 | 12 250 000                 | 98 000                                    |
|                   | мин                        | 65 166                                    |
|                   | макс                       | 168 627                                   |
|                   | среднее                    | 92 435                                    |
|                   | медиана                    | 79 489                                    |
|                   | стандартное отклонение     | 31 181                                    |

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 168 627 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.

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

Таблица 25.

| Объект анализа   | Анализ арендных ставок                          |                                             |                   |                          |                         |                                                                           |
|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                  | 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 | г. Ханты-Мансийск, Студенческая ул., 20     | 1                 | 131,3                    | 1 000                   | с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор |
| Объект 2         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 28           | 1                 | 63                       | 778                     | УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор   |
| Объект 3         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 42А | 1                 | 46,2                     | 649                     | УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор   |
| Объект 4         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 29       | 1                 | 120                      | 833                     | с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор |
| Объект 5         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 28           | 1                 | 63,5                     | 677                     | УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор   |
| Объект 6         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 8  | цоколь            | 72                       | 694                     | с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор |
| Объект 7         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 15 | цоколь            | 69,7                     | 574                     | УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор   |
| Объект анализа 8 | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 63    | 1                 | 144                      | 694                     | с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор |
| Объект анализа 9 | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, ул. Снежная, 1           | цоколь            | 51,2                     | 800                     | с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ включены в ставку    |

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 574 руб./кв.м./мес. до 1 000 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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                |



| Элементы сравнения<br>(ценообразующие факторы)                   | Объекты оценки                                  | Объекты анализа                                 | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа                                                                       | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид использования                                                | нежилые помещения                               | нежилые помещения                               | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                |
| - общая площадь, кв. м                                           | от 91,5 до 160,9                                | от 51,0 до 270,0                                | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                |
| - техническое состояние здания                                   | хорошее состояние                               | хорошее состояние                               | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Ограниченность доступа                                           | нет                                             | нет                                             | Отличий нет,                                            | Идентичны для всех объектов                                                                               | 1. Исследование влияния                                                                                       |

| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы) | Объекты оценки | Объекты анализа | Результаты<br>сравнения<br>объектов оценки и<br>объектов анализа | Результаты анализа<br>объектов анализа                                              | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования влияния<br>ценообразующего фактора<br>на цены объектов анализа |
|---------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                |                 | корректировка не<br>требуется                                    | анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены сопоставимых<br>объектов невозможно | фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                                                  |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

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

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

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

Таблица 28.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 29.

### Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Корректирующие рыночные ставки коммерческих зданий и помещений (публиковано 05.04.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к цене предложения коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта *Statistika*, прошедшего за истекший период

| №                              | Объекты                                                                                                                                                                                | Площадь (кв.м) | Вероятн. (кв.м) | Среднее значение по РФ | По регионам |          |          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|
|                                |                                                                                                                                                                                        |                |                 |                        | А группа    | Б группа | В группа |
| <b>А. При продаже объектов</b> |                                                                                                                                                                                        |                |                 |                        |             |          |          |
| 1                              | Торговые помещения и здания с земельным участком                                                                                                                                       | 0.50           | 0.97            | 0.93                   | 0.96        | 0.95     | 0.93     |
| 2                              | Офисные и другие общедоступные помещения и здания, в том числе автостоянки и парковки (СТО), с земельным участком                                                                      | 0.50           | 0.97            | 0.94                   | 0.95        | 0.94     | 0.92     |
| 3                              | Складские помещения и здания с земельным участком                                                                                                                                      | 0.50           | 0.97            | 0.94                   | 0.95        | 0.94     | 0.92     |
| 4                              | Производственных помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                               | 0.75           | 0.95            | 0.89                   | 0.91        | 0.88     | 0.84     |
| 5                              | Сельскохозяйственные здания и строения на земле сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной и животноводческой продукции | 0.50           | 0.94            | 0.83                   | 0.87        | 0.82     | 0.79     |
| 6                              | Складские с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта                                                                | 0.50           | 0.94            | 0.83                   | 0.87        | 0.82     | 0.77     |
| 7                              | Комплекс (складские, производственные) зданий, строения и оборудован на земельном участке                                                                                              | 0.50           | 0.90            | 0.89                   | 0.92        | 0.89     | 0.84     |
| <b>Б. При аренде объектов</b>  |                                                                                                                                                                                        |                |                 |                        |             |          |          |
| 8                              | Торговые помещения и здания с земельным участком                                                                                                                                       | 0.50           | 0.90            | 0.90                   | 0.97        | 0.96     | 0.95     |
| 9                              | Офисные и другие общедоступные помещения и здания                                                                                                                                      | 0.50           | 0.90            | 0.95                   | 0.96        | 0.95     | 0.93     |
| 10                             | Складские помещения и здания с земельным участком                                                                                                                                      | 0.50           | 0.90            | 0.96                   | 0.97        | 0.96     | 0.94     |
| 11                             | Производственных помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                               | 0.50           | 0.90            | 0.96                   | 0.93        | 0.91     | 0.88     |

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-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.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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

Таблица 30.

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

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

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

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

Таблица 31.

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

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

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

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

Таблица 32.

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

| Город расположения объекта оценки | Численность, тыс. чел. | Город расположения объекта аналога |       |       |       |        |         |         |         |         |         |          |           |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
|                                   |                        | 15-25                              | 25-40 | 40-60 | 60-90 | 90-135 | 135-200 | 200-290 | 290-420 | 420-630 | 630-950 | 950-1400 | 1400-2100 |
| 15-25                             | 1,00                   | 0,96                               | 0,91  | 0,87  | 0,84  | 0,80   | 0,77    | 0,73    | 0,70    | 0,67    | 0,64    | 0,61     |           |
| 25-40                             | 1,05                   | 1,00                               | 0,96  | 0,91  | 0,87  | 0,84   | 0,80    | 0,77    | 0,73    | 0,70    | 0,67    | 0,64     |           |
| 40-60                             | 1,09                   | 1,05                               | 1,00  | 0,96  | 0,91  | 0,87   | 0,84    | 0,80    | 0,77    | 0,73    | 0,70    | 0,67     |           |
| 60-90                             | 1,13                   | 1,09                               | 1,05  | 1,00  | 0,96  | 0,91   | 0,87    | 0,84    | 0,80    | 0,77    | 0,73    | 0,70     |           |
| 90-135                            | 1,20                   | 1,14                               | 1,09  | 1,05  | 1,00  | 0,96   | 0,91    | 0,87    | 0,84    | 0,80    | 0,77    | 0,73     |           |
| 135-200                           | 1,25                   | 1,20                               | 1,14  | 1,09  | 1,05  | 1,00   | 0,96    | 0,91    | 0,87    | 0,84    | 0,80    | 0,77     |           |
| 200-290                           | 1,31                   | 1,25                               | 1,20  | 1,14  | 1,09  | 1,05   | 1,00    | 0,96    | 0,91    | 0,87    | 0,84    | 0,80     |           |
| 290-420                           | 1,37                   | 1,31                               | 1,25  | 1,20  | 1,14  | 1,09   | 1,05    | 1,00    | 0,96    | 0,91    | 0,87    | 0,84     |           |
| 420-630                           | 1,43                   | 1,37                               | 1,31  | 1,25  | 1,20  | 1,14   | 1,09    | 1,05    | 1,00    | 0,96    | 0,91    | 0,87     |           |
| 630-950                           | 1,49                   | 1,43                               | 1,37  | 1,31  | 1,25  | 1,20   | 1,14    | 1,09    | 1,05    | 1,00    | 0,96    | 0,91     |           |
| 950-1400                          | 1,56                   | 1,49                               | 1,43  | 1,37  | 1,31  | 1,25   | 1,20    | 1,14    | 1,09    | 1,05    | 1,00    | 0,96     |           |
| 1400-2100                         | 1,63                   | 1,56                               | 1,49  | 1,43  | 1,37  | 1,31   | 1,25    | 1,20    | 1,14    | 1,09    | 1,05    | 1,00     |           |

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



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

Таблица 33.

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

|                                      | Ср. зарплата,<br>тыс. руб. в<br>мес. | Город расположения объекта-аналога |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      |                                      | 30-33                              | 33-36 | 36-39 | 39-42 | 42-45 | 45-48 | 48-51 | 51-54 | 54-57 | 57-60 |
| Город расположения<br>объекта оценки | 30-33                                | 1.00                               | 0.98  | 0.96  | 0.94  | 0.92  | 0.91  | 0.89  | 0.88  | 0.87  | 0.86  |
|                                      | 33-36                                | 1.02                               | 1.00  | 0.98  | 0.96  | 0.94  | 0.93  | 0.91  | 0.90  | 0.89  | 0.88  |
|                                      | 36-39                                | 1.04                               | 1.02  | 1.00  | 0.98  | 0.96  | 0.95  | 0.93  | 0.92  | 0.91  | 0.89  |
|                                      | 39-42                                | 1.07                               | 1.04  | 1.02  | 1.00  | 0.98  | 0.97  | 0.95  | 0.94  | 0.92  | 0.91  |
|                                      | 42-45                                | 1.08                               | 1.06  | 1.04  | 1.02  | 1.00  | 0.98  | 0.97  | 0.95  | 0.94  | 0.93  |
|                                      | 45-48                                | 1.10                               | 1.08  | 1.06  | 1.04  | 1.02  | 1.00  | 0.98  | 0.97  | 0.96  | 0.94  |
|                                      | 48-51                                | 1.12                               | 1.09  | 1.07  | 1.05  | 1.03  | 1.02  | 1.00  | 0.99  | 0.97  | 0.96  |
|                                      | 51-54                                | 1.14                               | 1.11  | 1.09  | 1.07  | 1.05  | 1.03  | 1.01  | 1.00  | 0.98  | 0.97  |
|                                      | 54-57                                | 1.15                               | 1.13  | 1.10  | 1.08  | 1.06  | 1.05  | 1.03  | 1.01  | 1.00  | 0.99  |
|                                      | 57-60                                | 1.17                               | 1.14  | 1.12  | 1.10  | 1.08  | 1.06  | 1.04  | 1.03  | 1.01  | 1.00  |

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

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

Таблица 34.

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

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

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

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

Таблица 35.

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

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

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

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

### Тип объекта недвижимости

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

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости, усредненные по городам России

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

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

### Этаж расположения объекта

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

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

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

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

### Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

## Офисная недвижимость

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

## Торговая недвижимость

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

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

Наличие отдельного входа

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа

| Наименование коэффициента                                                                                                       | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                                   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом                       | 0,93             | 0,92                   | 0,94 |
| Удельная арендная ставка                                                                                                        |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,94             | 0,93                   | 0,95 |

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

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Состояние отделки объекта недвижимости

Величины корректировок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 41 - 43.

Таблица 41.

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

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

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

Таблица 42.

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

| Тип ремонта   | Стоимость работ, руб./кв. м | Стоимость материалов, руб./кв. м | Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м |
|---------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| Косметический | 2250                        | 1125                             | 3713                                             |
| Эконом        | 3400                        | 1700                             | 5610                                             |
| Стандарт      | 4300                        | 2150                             | 7095                                             |
| Премиум       | 6525                        | 3315                             | 10938                                            |

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

Таблица 43.

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

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

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

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

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

**2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.



Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

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

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

### 3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденции 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 01.04.2023 года |                                                                                                               | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|
| Объекты различного назначения                                           |                                                                                                               |    |    |    |    |    |    |    |
| 13                                                                      | Административные (офисные) помещения и здания                                                                 | 4  | 13 | 8  | 7  | 9  | 10 |    |
| 14                                                                      | Коммунальные. Выставочные здания и помещения                                                                  | 5  | 15 | 10 | 8  | 11 | 13 |    |
| 15                                                                      | Лабораторные и научно-исследовательские учреждения, здания и помещения (капитальные здания, все оборудование) | 5  | 15 | 10 | 8  | 11 | 13 |    |
| 16                                                                      | Торговые и розничные здания и помещения (капитальные)                                                         | 4  | 12 | 8  | 6  | 8  | 10 |    |

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2023-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 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) 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 выгод.

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

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

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

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

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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



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

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 46.

Таблица 46.

**Анализ возможности использования подходов и методов оценки**

| Метод                                                                                    | Оценка возможности использования                                                                                                                                                           | Заключение об использовании метода                                 | Заключение об использовании подхода             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Затратный подход</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                            |                                                                    |                                                 |
| 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                     |                                                 |
| <b>Сравнительный (рыночный) подход</b>                                                   |                                                                                                                                                                                            |                                                                    |                                                 |
| 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 |                                                                                                                                         |
| <b>Доходный подход</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                                                                                                                                         |
| 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.<br>На основании имеющийся информации, представляется возможным провести расчет методом капитализации. Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод. | Метод использовать целесообразно   | Доходный подход используется, в рамках доходного подхода применяется метод капитализации дохода                                         |
| Метод капитализации по расчетным моделям | Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.                                                                                                | Метод использовать нецелесообразно |                                                                                                                                         |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

### 6.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

## 6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

### Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

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

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

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

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

### Выбор объектов-аналогов

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

При выборе объектов-аналогов Оценщик рассматривал наиболее сопоставимые с оцениваемыми помещениями аналоги с отделкой, при этом учитывались рекомендуемое на практике количество аналогов (от 3 до 5) и принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью. Таким образом, из объектов с отделкой были отобраны объекты с наименьшей удельной стоимостью. Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект-аналог   | Объект анализа   | Этаж<br>расположения | Площадь, кв. м | Цена, руб. | Удельная цена,<br>руб./кв. м |
|-----------------|------------------|----------------------|----------------|------------|------------------------------|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 1 | 1                    | 270            | 18 000 000 | 66 667                       |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 3 | 1                    | 63,5           | 4 900 000  | 77 165                       |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 4 | 1                    | 86,1           | 6 800 000  | 78 978                       |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 5 | цоколь               | 84,4           | 5 500 000  | 65 166                       |

| Объект-аналог   | Объект анализа   | Этаж<br>расположения | Площадь, кв. м | Цена, руб. | Удельная цена,<br>руб./кв. м |
|-----------------|------------------|----------------------|----------------|------------|------------------------------|
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 6 | цоколь               | 56,1           | 4 200 000  | 74 866                       |

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. 48.



Таблица 48.

## Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

| Элементы сравнения<br>(ценообразующие факторы)                                    | Объекты оценки                                        | Объекты-аналоги                                       | Результаты сравнения<br>объектов оценки и<br>объектов анализа | Результаты анализа<br>объектов анализа                                                                                | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования влияния<br>ценообразующего фактора<br>на цены объектов анализа |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Передаваемые<br>имущественные права,<br>ограничения<br>(обременения) этих<br>прав | право собственности                                   | право собственности                                   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены сопоставимых<br>объектов невозможно    | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| Условия<br>финансирования                                                         | полная,<br>единовременная<br>оплата                   | полная,<br>единовременная<br>оплата                   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены сопоставимых<br>объектов невозможно    | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| Условия продажи                                                                   | розничная продажа                                     | розничная продажа                                     | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены сопоставимых<br>объектов невозможно    | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| Условия рынка (в части<br>отношения даты оценки<br>и дат ofert)                   | дата оценки                                           | актуально на дату<br>оценки                           | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены сопоставимых<br>объектов невозможно    | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| Условия рынка (в части<br>скидки к цене<br>предложений)                           | приравнивается к<br>сделке                            | оферта                                                | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка        | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены сопоставимых<br>объектов невозможно    | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору необходима.                         |
| Вид использования                                                                 | нежилые<br>помещения                                  | нежилые<br>помещения                                  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены сопоставимых<br>объектов невозможно    | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| Местоположение:                                                                   |                                                       |                                                       |                                                               |                                                                                                                       |                                                                                                                              |
| - адресный ориентир                                                               | г. Ханты-Мансийск,<br>ул. Шевченко, д. 8              | представлен<br>в табл. 17                             | Отличия<br>не существенные,<br>корректировка<br>не требуется  | Различны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых объектов<br>невозможно  | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах области                           | ТЗ № 1                                                | ТЗ № 1                                                | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых объектов<br>невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| - численность<br>населения населенного<br>пункта, тыс. чел.                       | 105,995                                               | 105,995                                               | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых объектов<br>невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| - средняя заработная<br>плата в населенном<br>пункте, тыс. руб. в<br>мес.         | 54 555                                                | 54 555                                                | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых объектов<br>невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах города                            | ТЗ № 1                                                | ТЗ № 1                                                | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых объектов<br>невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| Физические<br>характеристики:                                                     |                                                       |                                                       |                                                               |                                                                                                                       |                                                                                                                              |
| - класс объекта                                                                   | офисно - торговые<br>объекты свободного<br>назначения | офисно - торговые<br>объекты свободного<br>назначения | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых объектов<br>невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| - тип объекта                                                                     | встроенные<br>помещения                               | встроенные<br>помещения                               | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                 | Идентичны для всех объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых объектов<br>невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору не требуется.                       |
| - этаж расположения<br>объекта                                                    | цокольный                                             | цокольный и 1                                         | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка        | Различны для объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых объектов<br>невозможно       | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>фактору необходима.                         |
| - общая площадь,<br>кв. м                                                         | от 91,5 до 160,9                                      | от 56,1 до 270,0                                      | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка        | Различны для объектов<br>анализа, исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых объектов<br>невозможно       | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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. 49.

Таблица 49.

#### Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: Параметры рыночной стоимости недвижимости (объектов) (обновление: 14.04.2023 г.)

Коэффициенты: Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), использованной сайта Skidki.ru, проведенного экспертами «Авито»

| №                       | Объекты                                                                                                                                                                                    | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам |          |          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|
|                         |                                                                                                                                                                                            |                |                 |                        | А группа    | Б группа | В группа |
| Д. При продаже объектов |                                                                                                                                                                                            |                |                 |                        |             |          |          |
| 1                       | Торговые помещения и здания с земельным участком                                                                                                                                           | 0,50           | 0,97            | 0,55                   | 0,54        | 0,95     | 0,90     |
| 2                       | Офисные и другие общедоступные помещения и здания, в том числе автосервисные в районах (СТО), с земельным участком                                                                         | 0,50           | 0,97            | 0,54                   | 0,55        | 0,94     | 0,92     |
| 3                       | Складские помещения и здания с земельным участком                                                                                                                                          | 0,00           | 0,97            | 0,54                   | 0,55        | 0,94     | 0,92     |
| 4                       | Производственных помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                   | 0,70           | 0,95            | 0,86                   | 0,81        | 0,88     | 0,84     |
| 5                       | Сельскохозяйственные здания и строения на земле сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к городскому центру, быта, о/а, производства и инженерной инфраструктур | 0,00           | 0,94            | 0,83                   | 0,87        | 0,83     | 0,75     |
| 6                       | Сараи и хозяйственные постройки - в зависимости от площади, застройки и возможности использования для хозяйственных нужд                                                                   | 0,00           | 0,94            | 0,83                   | 0,87        | 0,88     | 0,77     |
| 7                       | Комплексы (здания, производственные) зданий, строений и сооружений на земельном участке                                                                                                    | 0,00           | 0,95            | 0,88                   | 0,59        | 0,80     | 0,86     |

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, большей 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-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-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 средних значений скидок на торг, учитывая характеристики оцениваемых помещений: 5,5% со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

**Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).**

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

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

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

где:

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 50.

Таблица 50.

**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 01.04.2023 года

| №                               | Объекты                                                 | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. При продаже объектов:</b> |                                                         |                |                 |                  |
| 1.                              | <b>Торговые помещения:</b>                              |                |                 |                  |
| 1.1.                            | Подвальное помещение по отношению к помещению 1 этажа   | 0,71           | 1,82            | 0,76             |
| 1.2.                            | Цокольное помещение по отношению к помещению 1 этажа    | 0,82           | 1,97            | 0,89             |
| 1.3.                            | Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа      | 0,98           | 1,98            | 0,93             |
| 1.4.                            | Помещение 3 этажа выше по отношению к помещению 1 этажа | 0,88           | 1,93            | 0,89             |
| 2.                              | <b>Офисные и другие объектные помещения:</b>            |                |                 |                  |
| 2.1.                            | Подвальное помещение по отношению к помещению 1 этажа   | 0,70           | 1,95            | 0,86             |
| 2.2.                            | Цокольное помещение по отношению к помещению 1 этажа    | 0,86           | 1,04            | 0,94             |
| 2.3.                            | Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа      | 1,01           | 1,05            | 1,03             |
| 2.4.                            | Помещение 3 этажа выше по отношению к помещению 1 этажа | 0,94           | 1,00            | 0,97             |

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3112-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-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 0,86 до 1,04). Это свидетельствует о том, что на рынке не определено направление влияния фактора расположения помещения на цокольном этаже: часть помещений, расположенных на цокольных этажах, была дешевле по удельной стоимости по сравнению с аналогичными помещениями на 1-х этажах, а в остальных предложениях – наоборот.

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

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

**Поправка на физические характеристики (в части общей площади).**

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта. Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 51, 52.



Таблица 51.

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые точки объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платное издание (обновлено февраль 2022 г.)

**Таблица 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи**

| Объект оценки | Общая площадь, кв. м. | Объект аналог |               |               |                |         |
|---------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------|
|               |                       | до 125        | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | до 125                | 1.00          | 1.14          | 1.20          | 1.35           | 2.00    |
|               | от 125 до 300         | 0.88          | 1.00          | 1.00          | 1.36           | 1.90    |
|               | от 300 до 750         | 0.83          | 0.85          | 1.00          | 1.29           | 1.67    |
|               | от 750 до 1500        | 0.64          | 0.73          | 0.77          | 1.00           | 1.29    |
|               | от 1500               | 0.50          | 0.57          | 0.60          | 0.78           | 1.00    |

Расчет проведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв. м. до 1875 кв. м.

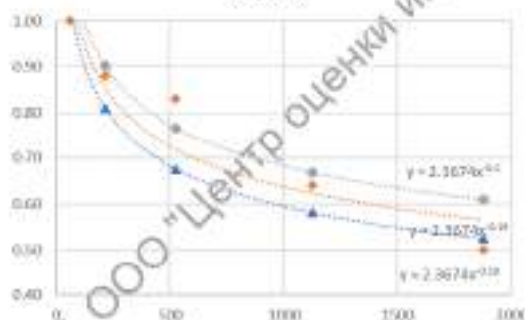


Рисунок 87. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены

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

Таблица 52.

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые точки объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платное издание (обновлено февраль 2022 г.)

**Таблица 241. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи**

| Объект оценки | Общая площадь, кв. м. | Объект аналог |              |               |               |                |         |
|---------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|---------|
|               |                       | от 0 до 50    | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50            | 1.00          | 1.04         | 1.22          | 1.48          | 1.50           | 1.72    |
|               | от 50 до 125          | 0.98          | 1.00         | 1.17          | 1.44          | 1.45           | 1.65    |
|               | от 125 до 300         | 0.82          | 0.85         | 1.00          | 1.25          | 1.34           | 1.41    |
|               | от 300 до 750         | 0.67          | 0.70         | 0.80          | 1.00          | 1.01           | 1.15    |
|               | от 750 до 1500        | 0.57          | 0.59         | 0.61          | 0.88          | 1.00           | 1.14    |
|               | от 1500               | 0.58          | 0.60         | 0.71          | 0.87          | 0.88           | 1.00    |

Расчет проведен на исходных данных в диапазоне от 25 кв. м. до 1875 кв. м.

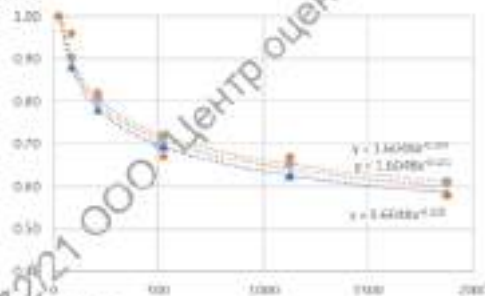


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал

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

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

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

где

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

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

что также равноценно формуле:

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

где

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

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

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

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

Проанализировав существующие на дату оценки предложения по продаже помещений, Оценщик пришёл к выводу, что удельная стоимость слабо зависит от площади объекта на рассматриваемом диапазоне: коэффициент корреляции по объектам анализа между факторами «удельная цена» и «площадь» -0,39 (изменяется от 0 до 1, чем ближе значение коэффициента к 1, тем существеннее связь). В связи с этим было принято решение использовать коэффициент торможения -0,131, отображающий более плавное изменение удельной стоимости при изменении площади объекта, нежели коэффициент торможения -0,19.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

**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, % |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121</b> |                               |                                |                                                                  |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 91,5                          | 270                            | 1,152                                                            | 15,2        |
| Объект-аналог 2                                                                      | 91,5                          | 63,5                           | 0,953                                                            | -4,7        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 91,5                          | 86,1                           | 0,992                                                            | -0,8        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 91,5                          | 84,4                           | 0,989                                                            | -1,1        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 91,5                          | 56,1                           | 0,938                                                            | -6,2        |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85</b>  |                               |                                |                                                                  |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 145,8                         | 270                            | 1,084                                                            | 8,4         |
| Объект-аналог 2                                                                      | 145,8                         | 63,5                           | 0,897                                                            | -10,3       |
| Объект-аналог 3                                                                      | 145,8                         | 86,1                           | 0,933                                                            | -6,7        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 145,8                         | 84,4                           | 0,931                                                            | -6,9        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 145,8                         | 56,1                           | 0,882                                                            | -11,8       |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56</b>  |                               |                                |                                                                  |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 129,7                         | 270                            | 1,101                                                            | 10,1        |
| Объект-аналог 2                                                                      | 129,7                         | 63,5                           | 0,911                                                            | -8,9        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 129,7                         | 86,1                           | 0,948                                                            | -5,2        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 129,7                         | 84,4                           | 0,945                                                            | -5,5        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 129,7                         | 56,1                           | 0,896                                                            | -10,4       |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132</b> |                               |                                |                                                                  |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 148,4                         | 270                            | 1,082                                                            | 8,2         |
| Объект-аналог 2                                                                      | 148,4                         | 63,5                           | 0,895                                                            | -10,5       |
| Объект-аналог 3                                                                      | 148,4                         | 86,1                           | 0,931                                                            | -6,9        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 148,4                         | 84,4                           | 0,929                                                            | -7,1        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 148,4                         | 56,1                           | 0,88                                                             | -12,0       |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51</b>  |                               |                                |                                                                  |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 130,7                         | 270                            | 1,1                                                              | 10,0        |

| Объект-аналог                                                                        | Площадь объекта оценки, кв. м | Площадь объекта аналога, кв. м | Корректирующий коэффициент $K = (S_{об.оц.} / S_{ан.})^{-0,131}$ | Поправка, % |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Объект-аналог 2                                                                      | 130,7                         | 63,5                           | 0,91                                                             | -9,0        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 130,7                         | 86,1                           | 0,947                                                            | -5,3        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 130,7                         | 84,4                           | 0,944                                                            | -5,6        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 130,7                         | 56,1                           | 0,895                                                            | -10,5       |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148</b> |                               |                                |                                                                  |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 160,9                         | 270                            | 1,07                                                             | 7,0         |
| Объект-аналог 2                                                                      | 160,9                         | 63,5                           | 0,885                                                            | -11,5       |
| Объект-аналог 3                                                                      | 160,9                         | 86,1                           | 0,921                                                            | -7,9        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 160,9                         | 84,4                           | 0,919                                                            | -8,1        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 160,9                         | 56,1                           | 0,871                                                            | -12,9       |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75</b>  |                               |                                |                                                                  |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 133,8                         | 270                            | 1,096                                                            | 9,6         |
| Объект-аналог 2                                                                      | 133,8                         | 63,5                           | 0,907                                                            | -9,3        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 133,8                         | 86,1                           | 0,944                                                            | -5,6        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 133,8                         | 84,4                           | 0,941                                                            | -5,9        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 133,8                         | 56,1                           | 0,892                                                            | -10,8       |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

## 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. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.</b>  |                                |            |                           |                                                                   |                                             |                              |                                             |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 270                            | 18 000 000 | 66 667                    | -5,5                                                              | 63 000                                      | 15,2                         | 72 576                                      |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 4 900 000  | 77 165                    | -5,5                                                              | 72 921                                      | -4,7                         | 69 494                                      |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 86,1                           | 6 800 000  | 78 978                    | -5,5                                                              | 74 634                                      | -0,8                         | 74 037                                      |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 84,4                           | 5 500 000  | 65 166                    | -5,5                                                              | 61 582                                      | -1,1                         | 60 905                                      |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 56,1                           | 4 200 000  | 74 866                    | -5,5                                                              | 70 748                                      | -6,2                         | 66 362                                      |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.</b>  |                                |            |                           |                                                                   |                                             |                              |                                             |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 270                            | 18 000 000 | 66 667                    | -5,5                                                              | 63 000                                      | 8,4                          | 68 292                                      |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 4 900 000  | 77 165                    | -5,5                                                              | 72 921                                      | -10,3                        | 65 410                                      |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 86,1                           | 6 800 000  | 78 978                    | -5,5                                                              | 74 634                                      | -6,7                         | 69 634                                      |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 84,4                           | 5 500 000  | 65 166                    | -5,5                                                              | 61 582                                      | -6,9                         | 57 333                                      |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 56,1                           | 4 200 000  | 74 866                    | -5,5                                                              | 70 748                                      | -11,8                        | 62 400                                      |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.</b>  |                                |            |                           |                                                                   |                                             |                              |                                             |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 270                            | 18 000 000 | 66 667                    | -5,5                                                              | 63 000                                      | 10,1                         | 69 363                                      |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 4 900 000  | 77 165                    | -5,5                                                              | 72 921                                      | -8,9                         | 66 431                                      |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 86,1                           | 6 800 000  | 78 978                    | -5,5                                                              | 74 634                                      | -5,2                         | 70 753                                      |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 84,4                           | 5 500 000  | 65 166                    | -5,5                                                              | 61 582                                      | -5,5                         | 58 195                                      |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 56,1                           | 4 200 000  | 74 866                    | -5,5                                                              | 70 748                                      | -10,4                        | 63 390                                      |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.</b> |                                |            |                           |                                                                   |                                             |                              |                                             |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 270                            | 18 000 000 | 66 667                    | -5,5                                                              | 63 000                                      | 8,2                          | 68 166                                      |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 4 900 000  | 77 165                    | -5,5                                                              | 72 921                                      | -10,5                        | 65 264                                      |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 86,1                           | 6 800 000  | 78 978                    | -5,5                                                              | 74 634                                      | -6,9                         | 69 484                                      |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 84,4                           | 5 500 000  | 65 166                    | -5,5                                                              | 61 582                                      | -7,1                         | 57 210                                      |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 56,1                           | 4 200 000  | 74 866                    | -5,5                                                              | 70 748                                      | -12,0                        | 62 258                                      |

| 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. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.</b>  |                                |            |                           |                                                                   |                                             |                              |                                             |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 270                            | 18 000 000 | 66 667                    | -5,5                                                              | 63 000                                      | 10,0                         | 69 300                                      |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 4 900 000  | 77 165                    | -5,5                                                              | 72 921                                      | -9,0                         | 66 358                                      |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 86,1                           | 6 800 000  | 78 978                    | -5,5                                                              | 74 634                                      | -5,3                         | 70 678                                      |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 84,4                           | 5 500 000  | 65 166                    | -5,5                                                              | 61 582                                      | -5,6                         | 58 133                                      |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 56,1                           | 4 200 000  | 74 866                    | -5,5                                                              | 70 748                                      | -10,5                        | 63 319                                      |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.</b> |                                |            |                           |                                                                   |                                             |                              |                                             |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 270                            | 18 000 000 | 66 667                    | -5,5                                                              | 63 000                                      | 7,0                          | 67 410                                      |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 4 900 000  | 77 165                    | -5,5                                                              | 72 921                                      | -11,5                        | 64 535                                      |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 86,1                           | 6 800 000  | 78 978                    | -5,5                                                              | 74 634                                      | -7,9                         | 68 738                                      |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 84,4                           | 5 500 000  | 65 166                    | -5,5                                                              | 61 582                                      | -8,1                         | 56 594                                      |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 56,1                           | 4 200 000  | 74 866                    | -5,5                                                              | 70 748                                      | -12,9                        | 61 622                                      |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.</b>  |                                |            |                           |                                                                   |                                             |                              |                                             |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 270                            | 18 000 000 | 66 667                    | -5,5                                                              | 63 000                                      | 9,6                          | 69 048                                      |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 4 900 000  | 77 165                    | -5,5                                                              | 72 921                                      | -9,3                         | 66 139                                      |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 86,1                           | 6 800 000  | 78 978                    | -5,5                                                              | 74 634                                      | -5,6                         | 70 454                                      |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 84,4                           | 5 500 000  | 65 166                    | -5,5                                                              | 61 582                                      | -5,9                         | 57 949                                      |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 56,1                           | 4 200 000  | 74 866                    | -5,5                                                              | 70 748                                      | -10,8                        | 63 107                                      |

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. 55.



Таблица 55.

## Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

| Объект-аналог                                                                                              | Удельная цена, руб./кв.м. | Скорректированная удельная цена, руб./кв.м. | Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м. | Сумма модулей отклонений, руб./кв. м | Веса, % | Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.</b>  |                           |                                             |                                                   |                                      |         |                                                                     |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 66 667                    | 72 576                                      | 5 909                                             |                                      | 20,28   |                                                                     |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 77 165                    | 69 494                                      | 7 671                                             |                                      | 18,87   |                                                                     |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 78 978                    | 74 037                                      | 4 941                                             | 31 286                               | 21,05   | 68 700                                                              |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 65 166                    | 60 905                                      | 4 261                                             |                                      | 21,60   |                                                                     |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 74 866                    | 66 362                                      | 8 504                                             |                                      | 18,20   |                                                                     |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.</b>  |                           |                                             |                                                   |                                      |         |                                                                     |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 66 667                    | 68 292                                      | 1 625                                             |                                      | 24,06   |                                                                     |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 77 165                    | 65 410                                      | 11 755                                            |                                      | 18,17   |                                                                     |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 78 978                    | 69 634                                      | 9 344                                             | 43 023                               | 19,57   | 64 800                                                              |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 65 166                    | 57 333                                      | 7 833                                             |                                      | 20,45   |                                                                     |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 74 866                    | 62 400                                      | 12 466                                            |                                      | 17,76   |                                                                     |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.</b>  |                           |                                             |                                                   |                                      |         |                                                                     |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 66 667                    | 69 363                                      | 2 696                                             |                                      | 23,32   |                                                                     |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 77 165                    | 66 431                                      | 10 734                                            |                                      | 18,31   |                                                                     |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 78 978                    | 70 753                                      | 8 225                                             | 40 102                               | 19,87   | 65 700                                                              |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 65 166                    | 58 195                                      | 6 971                                             |                                      | 20,65   |                                                                     |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 74 866                    | 63 390                                      | 11 476                                            |                                      | 17,85   |                                                                     |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.</b> |                           |                                             |                                                   |                                      |         |                                                                     |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 66 667                    | 68 166                                      | 1 499                                             |                                      | 24,14   |                                                                     |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 77 165                    | 65 264                                      | 11 901                                            |                                      | 18,15   |                                                                     |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 78 978                    | 69 484                                      | 9 494                                             | 43 458                               | 19,54   | 64 600                                                              |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 65 166                    | 57 210                                      | 7 956                                             |                                      | 20,42   |                                                                     |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 74 866                    | 62 258                                      | 12 608                                            |                                      | 17,75   |                                                                     |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.</b>  |                           |                                             |                                                   |                                      |         |                                                                     |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 66 667                    | 69 300                                      | 2 633                                             |                                      | 23,37   |                                                                     |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 77 165                    | 66 358                                      | 10 807                                            |                                      | 18,30   |                                                                     |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 78 978                    | 70 678                                      | 8 300                                             | 40 320                               | 19,85   | 65 700                                                              |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 65 166                    | 58 133                                      | 7 033                                             |                                      | 20,64   |                                                                     |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 74 866                    | 63 319                                      | 11 547                                            |                                      | 17,84   |                                                                     |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.</b> |                           |                                             |                                                   |                                      |         |                                                                     |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 66 667                    | 67 410                                      | 743                                               |                                      | 24,59   |                                                                     |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 77 165                    | 64 535                                      | 12 630                                            |                                      | 18,05   |                                                                     |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 78 978                    | 68 738                                      | 10 240                                            | 45 429                               | 19,36   | 63 900                                                              |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 65 166                    | 56 594                                      | 8 572                                             |                                      | 20,28   |                                                                     |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 74 866                    | 61 622                                      | 13 244                                            |                                      | 17,71   |                                                                     |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.</b>  |                           |                                             |                                                   |                                      |         |                                                                     |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 66 667                    | 69 048                                      | 2 381                                             |                                      | 23,54   |                                                                     |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 77 165                    | 66 139                                      | 11 026                                            |                                      | 18,26   |                                                                     |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 78 978                    | 70 454                                      | 8 524                                             | 40 907                               | 19,79   | 65 400                                                              |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 65 166                    | 57 949                                      | 7 217                                             |                                      | 20,59   |                                                                     |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 74 866                    | 63 107                                      | 11 759                                            |                                      | 17,81   |                                                                     |

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. 56.

Таблица 56.

**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                 | 68 700                         | 6 286 100                                                                       |
| 2     | 86:12:0101071:85                     | 1003        | цокольный | 145,8                | 64 800                         | 9 447 800                                                                       |
| 3     | 86:12:0101071:56                     | 1004        | цокольный | 129,7                | 65 700                         | 8 521 300                                                                       |
| 4     | 86:12:0101071:132                    | 1005        | цокольный | 148,4                | 64 600                         | 9 586 600                                                                       |
| 5     | 86:12:0101071:51                     | 1006        | цокольный | 130,7                | 65 700                         | 8 587 000                                                                       |
| 6     | 86:12:0101071:148                    | 1007        | цокольный | 160,9                | 63 900                         | 10 281 500                                                                      |
| 7     | 86:12:0101071:75                     | 1008        | цокольный | 133,8                | 65 400                         | 8 750 500                                                                       |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

#### 6.3.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

$CF_i$  - поток дохода  $i$ -ого периода;

$r$  - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

В общем случае метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

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

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

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

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

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

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

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

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

где:

$PV$  - рыночная стоимость объекта;

$I$  - величина дохода;

$R$  -- коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

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

### 6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов

#### Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = Аст * S,$$

где

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

$S$  – арендопригодная площадь объекта недвижимости.

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

#### **Расчет потенциального валового дохода.**

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

В результате анализа на основании баз данных Internet ([www.cian.ru](http://www.cian.ru), [avito.ru/](http://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. 57.

Таблица 57.

| Результаты выбора объектов-аналогов |                  |                                                 |                                             |                   |                          |                         |                                                                           |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Объект-аналог                       | Объект анализа   | Характеристика объекта                          |                                             |                   |                          |                         |                                                                           |
|                                     |                  | Тип объекта                                     | Местоположение (адрес)                      | Этаж расположения | Площадь помещения, кв. м | Аренда, руб./кв. м/мес. | Примечание                                                                |
| Объект-аналог 1                     | Объект 3         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 42А | 1                 | 46,2                     | 30 000                  | УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор   |
| Объект-аналог 2                     | Объект 5         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, ул. Конева, 28           | 1                 | 63,5                     | 43 000                  | УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор   |
| Объект-аналог 3                     | Объект 6         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 8  | цоколь            | 72                       | 49 968                  | с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор |
| Объект-аналог 4                     | Объект 7         | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 15 | цоколь            | 69,7                     | 40 000                  | УСН, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор   |
| Объект-аналог 5                     | Объект анализа 8 | офисно - торговые объекты свободного назначения | г. Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 63    | 1                 | 144                      | 100 000                 | с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор |

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

#### Внесение корректировок

- Дополнительно необходимо отметить следующее:
- 1. Доступ к объектам не ограничен.
- 2. Техническое состояние зданий хорошее.
- 3. Объекты с отделкой.

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

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на состав арендной ставки (в части включения коммунальных услуг в арендную ставку);
- поправку на физические характеристики (в части этажа расположения);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

#### Описание проведенных корректировок

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

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

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 58.

Таблица 58.

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Сводный Перечень рыночной стоимости коммерческой недвижимости (публикован 01.04.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - это значения, рассчитанные на основе предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Statielt**, прошедшего за истекший период.

| №                              | Объекты                                                                                                                                                                                           | Число предложений | Валовая прибыль | Среднее значение по РФ | По регионам |          |          |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|
|                                |                                                                                                                                                                                                   |                   |                 |                        | А группа    | Б группа | В группа |
| <b>А. При продаже объектов</b> |                                                                                                                                                                                                   |                   |                 |                        |             |          |          |
| 1                              | Торговая недвижимость и зданий с земельным участком                                                                                                                                               | 0.50              | 0.57            | 0.93                   | 0.96        | 0.95     | 0.93     |
| 2                              | Офисные и другие общедоступные помещений и зданий, в том числе с автоподъездом и парковкой (СТО), с земельным участком                                                                            | 0.28              | 0.97            | 0.94                   | 0.95        | 0.94     | 0.92     |
| 3                              | Складские помещения и зданий с земельным участком                                                                                                                                                 | 0.88              | 0.97            | 0.94                   | 0.95        | 0.94     | 0.92     |
| 4                              | Производственных помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                          | 0.75              | 0.95            | 0.88                   | 0.91        | 0.88     | 0.84     |
| 5                              | Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции и к локальной инфраструктуре | 0.88              | 0.94            | 0.83                   | 0.87        | 0.82     | 0.79     |
| 6                              | Созиданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта                                                                           | 0.88              | 0.94            | 0.83                   | 0.87        | 0.82     | 0.77     |
| 7                              | Комплексные (складские, производственные) зданий, строения и сооружений на земельном участке                                                                                                      | 0.88              | 0.94            | 0.89                   | 0.92        | 0.89     | 0.84     |
| <b>Б. При аренде объектов</b>  |                                                                                                                                                                                                   |                   |                 |                        |             |          |          |
| 8                              | Торговая помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                                  | 0.94              | 0.95            | 0.96                   | 0.97        | 0.96     | 0.95     |
| 9                              | Офисные и другие общедоступные помещений и зданий                                                                                                                                                 | 0.94              | 0.95            | 0.95                   | 0.96        | 0.95     | 0.93     |
| 10                             | Складские помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                                 | 0.92              | 0.95            | 0.96                   | 0.97        | 0.96     | 0.94     |
| 11                             | Производственных помещений и зданий с земельным участком                                                                                                                                          | 0.88              | 0.94            | 0.91                   | 0.93        | 0.91     | 0.88     |

## Примечание:

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

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

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей 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://statieft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-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 минимальных значений скидок на торг, учитывая активность рынка аренды помещений: 2% со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

**Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).**

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

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

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

где:

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 59.

Таблица 59.

**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 01.04.2023 года

| Б. При оценке объектов: |                                                                  |      |      |      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| 1.                      | Жилые помещения:                                                 |      |      |      |
| 1.1                     | Помещения и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа | 1,76 | 1,66 | 0,82 |
| 1.2                     | Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа               | 1,91 | 1,56 | 0,84 |
| 1.3                     | Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа        | 1,86 | 1,54 | 0,91 |
| 2.                      | Офисные и другие общественные помещения:                         |      |      |      |
| 2.1                     | Помещения и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа | 1,82 | 1,05 | 0,88 |
| 2.2                     | Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа               | 1,01 | 1,05 | 1,03 |
| 2.3                     | Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа        | 1,34 | 1,00 | 0,97 |
| 3.                      | Складских и производственных помещений:                          |      |      |      |
| 3.1                     | Помещения и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа | 1,00 | 1,00 | 0,89 |
| 3.2                     | Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа               | 1,88 | 1,03 | 0,89 |
| 3.3                     | Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа        | 1,85 | 1,50 | 0,88 |

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3112-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrekcirovki-na-01-04-2023-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:

$$(1 / (0,82 * 0,88)^{1/2} - 1) * 100\% = +17,72\%.$$

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 60.

Таблица 60.

**Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения**

| Объект-аналог                         | Этаж расположения объекта оценки                           | Этаж расположения объекта-аналога | Поправка на этаж, % |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| <b>для всех оцениваемых помещений</b> |                                                            |                                   |                     |
| Объект-аналог № 1                     | по документам цоколь,<br>фактически - на уровне 1-го этажа | 1                                 | 0,00                |
| Объект-аналог № 2                     | по документам цоколь,<br>фактически - на уровне 1-го этажа | 1                                 | 0,00                |
| Объект-аналог № 3                     | по документам цоколь,<br>фактически - на уровне 1-го этажа | цоколь                            | 17,72               |
| Объект-аналог № 4                     | по документам цоколь,<br>фактически - на уровне 1-го этажа | цоколь                            | 17,72               |
| Объект-аналог № 5                     | по документам цоколь,<br>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.

Изменении цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается нижеприведенной функцией (табл.61, 62).

Таблица 61.

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость в городах типа Москвы. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Показатели (обозначены формулы 2021 г.)

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

| Объект оценки | Общая площадь, кв.м. | Объект-аналог |               |               |                |         |
|---------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------|
|               |                      | до 125        | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | до 125               | 1,00          | 1,10          | 1,12          | 1,38           | 1,45    |
|               | от 125 до 300        | 0,91          | 1,00          | 1,02          | 1,26           | 1,29    |
|               | от 300 до 750        | 0,89          | 0,99          | 1,00          | 1,23           | 1,26    |
|               | от 750 до 1500       | 0,72          | 0,80          | 0,81          | 1,00           | 1,03    |
|               | от 1500              | 0,71          | 0,79          | 0,79          | 0,99           | 1,00    |

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 0,02 кв.м. до 875 кв.м.

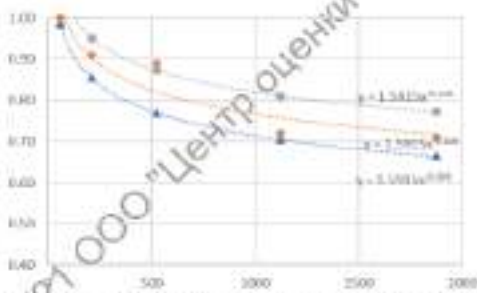


Рисунок 68. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тысячел., арендные ставки. Расчетный интервал.

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



Таблица 62.

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

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

| Объект оценки | Общая площадь, кв.м | Объект аналог |              |               |               |                |         |
|---------------|---------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|---------|
|               |                     | от 0 до 50    | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50          | 1,00          | 1,26         | 1,37          | 1,55          | 1,81           | 1,95    |
|               | от 50 до 125        | 0,79          | 1,00         | 1,09          | 1,23          | 1,44           | 1,55    |
|               | от 125 до 300       | 0,73          | 0,92         | 1,00          | 1,13          | 1,32           | 1,42    |
|               | от 300 до 750       | 0,64          | 0,81         | 0,88          | 1,00          | 1,17           | 1,26    |
|               | от 750 до 1500      | 0,55          | 0,70         | 0,76          | 0,86          | 1,00           | 1,08    |
|               | от 1500             | 0,51          | 0,65         | 0,70          | 0,80          | 0,93           | 1,00    |

Расчет произведен на основании данных в диапазоне от 2 кв.м до 187,5 кв.м.

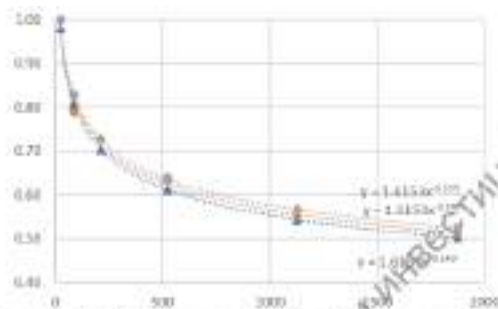


Рисунок 107. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки, коррекционный интервал.

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

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

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

где

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

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

что также равноценно формуле:

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

где

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

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

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

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

Проанализировав существующие на дату оценки предложения по продаже помещений, Оценщик пришел к выводу, что удельная стоимость слабо зависит от площади объекта на рассматриваемом диапазоне: коэффициент корреляции по объектам анализа между факторами «удельная цена» и «площадь» составляет всего 0,08 (изменяется от 0 до 1, чем ближе значение коэффициента к 1, тем существеннее связь). В связи с этим было принято решение использовать коэффициент торможения -0,106, отображающий более плавное изменение удельной стоимости при изменении площади объекта, нежели коэффициент торможения -0,152.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 63.



Таблица 63.

| Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения                      |                               |                                |                                                                     |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| Объект-аналог                                                                        | Площадь объекта оценки, кв. м | Площадь объекта аналога, кв. м | Корректирующий коэффициент<br>$K = (S_{об.оц.} / S_{ан.})^{-0,106}$ | Поправка, % |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121</b> |                               |                                |                                                                     |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 91,5                          | 46,2                           | 0,93                                                                | -7,0        |
| Объект-аналог 2                                                                      | 91,5                          | 63,5                           | 0,962                                                               | -3,8        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 91,5                          | 72                             | 0,975                                                               | -2,5        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 91,5                          | 69,7                           | 0,972                                                               | -2,8        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 91,5                          | 144                            | 1,049                                                               | 4,9         |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85</b>  |                               |                                |                                                                     |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 145,8                         | 46,2                           | 0,885                                                               | -11,5       |
| Объект-аналог 2                                                                      | 145,8                         | 63,5                           | 0,916                                                               | -8,4        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 145,8                         | 72                             | 0,928                                                               | -7,2        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 145,8                         | 69,7                           | 0,925                                                               | -7,5        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 145,8                         | 144                            | 0,999                                                               | -0,1        |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56</b>  |                               |                                |                                                                     |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 129,7                         | 46,2                           | 0,896                                                               | -10,4       |
| Объект-аналог 2                                                                      | 129,7                         | 63,5                           | 0,927                                                               | -7,3        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 129,7                         | 72                             | 0,94                                                                | -6,0        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 129,7                         | 69,7                           | 0,936                                                               | -6,4        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 129,7                         | 144                            | 1,011                                                               | 1,1         |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132</b> |                               |                                |                                                                     |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 148,4                         | 46,2                           | 0,884                                                               | -11,6       |
| Объект-аналог 2                                                                      | 148,4                         | 63,5                           | 0,914                                                               | -8,6        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 148,4                         | 72                             | 0,926                                                               | -7,4        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 148,4                         | 69,7                           | 0,923                                                               | -7,7        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 148,4                         | 144                            | 0,997                                                               | -0,3        |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51</b>  |                               |                                |                                                                     |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 130,7                         | 46,2                           | 0,896                                                               | -10,4       |
| Объект-аналог 2                                                                      | 130,7                         | 63,5                           | 0,926                                                               | -7,4        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 130,7                         | 72                             | 0,939                                                               | -6,1        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 130,7                         | 69,7                           | 0,936                                                               | -6,4        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 130,7                         | 144                            | 1,01                                                                | 1,0         |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148</b> |                               |                                |                                                                     |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 160,9                         | 46,2                           | 0,876                                                               | -12,4       |
| Объект-аналог 2                                                                      | 160,9                         | 63,5                           | 0,906                                                               | -9,4        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 160,9                         | 72                             | 0,918                                                               | -8,2        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 160,9                         | 69,7                           | 0,915                                                               | -8,5        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 160,9                         | 144                            | 0,988                                                               | -1,2        |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75</b>  |                               |                                |                                                                     |             |
| Объект-аналог 1                                                                      | 133,8                         | 46,2                           | 0,893                                                               | -10,7       |
| Объект-аналог 2                                                                      | 133,8                         | 63,5                           | 0,924                                                               | -7,6        |
| Объект-аналог 3                                                                      | 133,8                         | 72                             | 0,936                                                               | -6,4        |
| Объект-аналог 4                                                                      | 133,8                         | 69,7                           | 0,933                                                               | -6,7        |
| Объект-аналог 5                                                                      | 133,8                         | 144                            | 1,008                                                               | 0,8         |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 64.

Таблица 64.

## 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. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.</b>  |                                |                           |                                          |                                                                   |                                       |                                  |                              |                                                        |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 46,2                           | 30 000                    | 649                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -7                           | 710                                                    |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 43 000                    | 677                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -3,8                         | 766                                                    |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 72                             | 49 968                    | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 17,72                            | -2,5                         | 781                                                    |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 69,7                           | 40 000                    | 574                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 17,72                            | -2,8                         | 772                                                    |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 144                            | 100 000                   | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 0                                | 4,9                          | 713                                                    |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.</b>  |                                |                           |                                          |                                                                   |                                       |                                  |                              |                                                        |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 46,2                           | 30 000                    | 649                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -11,5                        | 675                                                    |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 43 000                    | 677                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -8,4                         | 729                                                    |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 72                             | 49 968                    | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 17,72                            | -7,2                         | 743                                                    |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 69,7                           | 40 000                    | 574                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 17,72                            | -7,5                         | 735                                                    |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 144                            | 100 000                   | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 0                                | -0,1                         | 679                                                    |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.</b>  |                                |                           |                                          |                                                                   |                                       |                                  |                              |                                                        |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 46,2                           | 30 000                    | 649                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -10,4                        | 684                                                    |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 43 000                    | 677                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -7,3                         | 738                                                    |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 72                             | 49 968                    | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 17,72                            | -6                           | 753                                                    |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 69,7                           | 40 000                    | 574                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 17,72                            | -6,4                         | 744                                                    |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 144                            | 100 000                   | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 0                                | 1,1                          | 688                                                    |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.</b> |                                |                           |                                          |                                                                   |                                       |                                  |                              |                                                        |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 46,2                           | 30 000                    | 649                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -11,6                        | 675                                                    |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 43 000                    | 677                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -8,6                         | 728                                                    |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 72                             | 49 968                    | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 17,72                            | -7,4                         | 741                                                    |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 69,7                           | 40 000                    | 574                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 17,72                            | -7,7                         | 733                                                    |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 144                            | 100 000                   | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 0                                | -0,3                         | 678                                                    |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.</b>  |                                |                           |                                          |                                                                   |                                       |                                  |                              |                                                        |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 46,2                           | 30 000                    | 649                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -10,4                        | 684                                                    |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 43 000                    | 677                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -7,4                         | 737                                                    |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 72                             | 49 968                    | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 17,72                            | -6,1                         | 752                                                    |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 69,7                           | 40 000                    | 574                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 17,72                            | -6,4                         | 744                                                    |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 144                            | 100 000                   | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 0                                | 1                            | 687                                                    |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.</b> |                                |                           |                                          |                                                                   |                                       |                                  |                              |                                                        |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 46,2                           | 30 000                    | 649                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -12,4                        | 669                                                    |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 43 000                    | 677                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -9,4                         | 721                                                    |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 72                             | 49 968                    | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 17,72                            | -8,2                         | 735                                                    |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 69,7                           | 40 000                    | 574                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 17,72                            | -8,5                         | 727                                                    |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 144                            | 100 000                   | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 0                                | -1,2                         | 672                                                    |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.</b>  |                                |                           |                                          |                                                                   |                                       |                                  |                              |                                                        |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 46,2                           | 30 000                    | 649                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -10,7                        | 682                                                    |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 63,5                           | 43 000                    | 677                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 0                                | -7,6                         | 736                                                    |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 72                             | 49 968                    | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 17,72                            | -6                           | 753                                                    |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 69,7                           | 40 000                    | 574                                      | -2                                                                | 20,0                                  | 17,72                            | -6,7                         | 741                                                    |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 144                            | 100 000                   | 694                                      | -2                                                                | 0,0                                   | 0                                | 0,8                          | 686                                                    |

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. 65.

Таблица 65.

**Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости**

| Объект-аналог                                                                                              | Удельная<br>арендная<br>ставка<br>руб./кв.м./<br>мес. | Скорректированная<br>удельная арендная<br>ставка,<br>руб./кв.м./мес. | Отклонение по<br>объекту-<br>аналогу,<br>руб./кв.м./мес. | Суммарное<br>отклонение,<br>руб./кв.м./<br>мес. | Веса,<br>% | Средневзвешенная<br>удельная ставка, с<br>учетом округлений<br>руб./кв.м./мес. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.</b>  |                                                       |                                                                      |                                                          |                                                 |            |                                                                                |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 649                                                   | 710                                                                  | 61                                                       |                                                 | 21,64      |                                                                                |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 677                                                   | 766                                                                  | 89                                                       |                                                 | 20,10      |                                                                                |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 694                                                   | 781                                                                  | 87                                                       | 454                                             | 20,21      | 750                                                                            |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 574                                                   | 772                                                                  | 198                                                      |                                                 | 14,10      |                                                                                |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 694                                                   | 713                                                                  | 19                                                       |                                                 | 23,95      |                                                                                |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.</b>  |                                                       |                                                                      |                                                          |                                                 |            |                                                                                |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 649                                                   | 675                                                                  | 26                                                       |                                                 | 22,85      |                                                                                |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 677                                                   | 729                                                                  | 52                                                       |                                                 | 20,71      |                                                                                |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 694                                                   | 743                                                                  | 49                                                       | 303                                             | 20,96      | 710                                                                            |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 574                                                   | 735                                                                  | 161                                                      |                                                 | 11,72      |                                                                                |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 694                                                   | 679                                                                  | 15                                                       |                                                 | 23,76      |                                                                                |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.</b>  |                                                       |                                                                      |                                                          |                                                 |            |                                                                                |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 649                                                   | 684                                                                  | 35                                                       |                                                 | 22,36      |                                                                                |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 677                                                   | 738                                                                  | 61                                                       |                                                 | 20,39      |                                                                                |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 694                                                   | 753                                                                  | 59                                                       | 331                                             | 20,54      | 720                                                                            |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 574                                                   | 744                                                                  | 170                                                      |                                                 | 12,16      |                                                                                |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 694                                                   | 688                                                                  | 6                                                        |                                                 | 24,55      |                                                                                |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.</b> |                                                       |                                                                      |                                                          |                                                 |            |                                                                                |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 649                                                   | 675                                                                  | 26                                                       |                                                 | 22,83      |                                                                                |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 677                                                   | 728                                                                  | 51                                                       |                                                 | 20,74      |                                                                                |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 694                                                   | 741                                                                  | 47                                                       | 299                                             | 21,07      | 710                                                                            |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 574                                                   | 733                                                                  | 159                                                      |                                                 | 11,71      |                                                                                |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 694                                                   | 678                                                                  | 16                                                       |                                                 | 23,66      |                                                                                |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.</b>  |                                                       |                                                                      |                                                          |                                                 |            |                                                                                |
| Объект-аналог 1                                                                                            | 649                                                   | 684                                                                  | 35                                                       |                                                 | 22,35      |                                                                                |
| Объект-аналог 2                                                                                            | 677                                                   | 737                                                                  | 60                                                       |                                                 | 20,45      |                                                                                |
| Объект-аналог 3                                                                                            | 694                                                   | 752                                                                  | 58                                                       | 330                                             | 20,61      | 720                                                                            |
| Объект-аналог 4                                                                                            | 574                                                   | 744                                                                  | 170                                                      |                                                 | 12,12      |                                                                                |
| Объект-аналог 5                                                                                            | 694                                                   | 687                                                                  | 7                                                        |                                                 | 24,47      |                                                                                |

| Объект-аналог                                                                                       | Удельная<br>арендная<br>ставка<br>руб./кв.м./<br>мес. | Скорректированная<br>удельная арендная<br>ставка,<br>руб./кв.м./мес. | Отклонение по<br>объекту-<br>аналогу,<br>руб./кв.м./мес. | Суммарное<br>отклонение,<br>руб./кв.м./<br>мес. | Вес,<br>% | Средневзвешенная<br>удельная ставка, с<br>учетом округлений<br>руб./кв.м./мес. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м. |                                                       |                                                                      |                                                          |                                                 |           |                                                                                |
| Объект-аналог 1                                                                                     | 649                                                   | 669                                                                  | 20                                                       |                                                 | 23,21     |                                                                                |
| Объект-аналог 2                                                                                     | 677                                                   | 721                                                                  | 44                                                       |                                                 | 21,07     |                                                                                |
| Объект-аналог 3                                                                                     | 694                                                   | 735                                                                  | 41                                                       | 280                                             | 21,34     | 700                                                                            |
| Объект-аналог 4                                                                                     | 574                                                   | 727                                                                  | 153                                                      |                                                 | 11,34     |                                                                                |
| Объект-аналог 5                                                                                     | 694                                                   | 672                                                                  | 22                                                       |                                                 | 23,04     |                                                                                |
| для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.  |                                                       |                                                                      |                                                          |                                                 |           |                                                                                |
| Объект-аналог 1                                                                                     | 649                                                   | 682                                                                  | 33                                                       |                                                 | 22,47     |                                                                                |
| Объект-аналог 2                                                                                     | 677                                                   | 736                                                                  | 59                                                       |                                                 | 20,48     |                                                                                |
| Объект-аналог 3                                                                                     | 694                                                   | 753                                                                  | 59                                                       | 326                                             | 20,48     | 720                                                                            |
| Объект-аналог 4                                                                                     | 574                                                   | 741                                                                  | 167                                                      |                                                 | 12,19     |                                                                                |
| Объект-аналог 5                                                                                     | 694                                                   | 686                                                                  | 8                                                        |                                                 | 24,39     |                                                                                |

Источники. 1. Расчеты Оценщика.

### Определение действительного валового дохода.

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

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

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

По данным аналитического портала statietl.ru недозагрузка составляет от 9 до 22% для торговых помещений и от 18 до 33% от потенциального валового дохода для офисных и других общественных помещений. Данные представлены в таблице 66.

**Таблица 66.**



Источник: 1. <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3116-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2023-goda>

Учитывая расположение оцениваемых помещений в густонаселённом районе центральной части города, в расчётах использовано среднее между сегментами значение недозагрузки на минимальном уровне  $(9\% + 18\%) / 2 = 13,5\%$  для офисных и торговых объектов, поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как в настоящее время в большинстве

случаев арендная плата за нежилое здание (помещения в здании) производится ежеквартально с оплатой не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала (не позднее 5-го числа каждого месяца при 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 statielt.ru, операционные расходы составляют в среднем 31% для торговых помещений и 29% для офисных помещений от действительного валового дохода (табл. 67).

Таблица 67.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2023 года

Эта диаграмма показывает долю расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недогрузки помещений).

Включает расходы:

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

Поэтому указанные расходы (общие коммунальные, связанные с управлением и эксплуатацией объектов недвижимости, рекламно-информационные на объект, на расходы на управление объектом недвижимости и на налоги на имущество)

| № | Объекты                                     | Налоговая ставка | Персонал | Среднее значение |
|---|---------------------------------------------|------------------|----------|------------------|
| 1 | Торговые помещения в здании                 | 6,28             | 6,35     | 6,31             |
| 2 | Офисные и другие нежилые помещения в здании | 6,20             | 6,37     | 6,28             |
| 3 | Склады помещений в здании                   | 6,22             | 6,32     | 6,26             |
| 4 | Промышленные объекты                        | 6,17             | 6,34     | 6,25             |

Примечание:

Эта диаграмма учитывает административные и операционные расходы на объект недвижимости. При расчете (при расчете) в административные расходы не включаются: расходы на содержание здания (или помещений) (или на эксплуатацию объектов недвижимости и управление объектом недвижимости) (или на содержание объектов недвижимости) (или на содержание объектов недвижимости). Таблица операционных расходов не входит в состав операционных расходов (или в состав операционных расходов). В таблице не учитываются расходы на содержание объектов недвижимости (или на содержание объектов недвижимости).

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3118-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2023-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:  $(31\% + 29\%) / 2 = 30\%$ .

#### 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 01.04.2023 года

Эта диаграмма показывает долю расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недогрузки помещений).

Включает расходы:

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

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



**Таблица 68.**

| № | Назначение объектов                              | Объекты недвижимости высшего класса качества («А») в значении «А» очень хорошие по оценке Москвы (Санкт-Петербурга), расположенные в районах Москвы и Ленинградской области, подпадающие под закон, области и республиканские городские центры, расположенные в районах городов-центров на территории улиц с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низшего класса качества («D») в «удовлетворительном» по состоянию критерия, среднем и ниже по оценке районов-центров субъектов Российской Федерации (за исключением районов-центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на территории улиц с высоким трафиком и/или пешеходным трафиком |
|---|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,18                | 0,13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,12                | 0,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,12                | 0,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,15                | 0,21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Таблица 69.**

| 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 недо-загрузки, % | ДВД руб./год без учёта НДС |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 86:12:0101071:121                    | 91,5                 | 750                                                     | 9 000                                                  | 7 500                                                   | 686 250                      | 13,5                       | 593 606                    |
| 86:12:0101071:85                     | 145,8                | 710                                                     | 8 520                                                  | 7 100                                                   | 1 035 180                    | 13,5                       | 895 431                    |
| 86:12:0101071:56                     | 129,7                | 720                                                     | 8 640                                                  | 7 200                                                   | 933 840                      | 13,5                       | 807 772                    |
| 86:12:0101071:132                    | 148,4                | 710                                                     | 8 520                                                  | 7 100                                                   | 1 053 640                    | 13,5                       | 911 399                    |
| 86:12:0101071:51                     | 130,7                | 720                                                     | 8 640                                                  | 7 200                                                   | 941 040                      | 13,5                       | 814 000                    |
| 86:12:0101071:148                    | 160,9                | 700                                                     | 8 400                                                  | 7 000                                                   | 1 126 300                    | 13,5                       | 974 250                    |
| 86:12:0101071:75                     | 133,8                | 720                                                     | 8 640                                                  | 7 200                                                   | 963 360                      | 13,5                       | 833 306                    |

страница 105

| Кадастровый (условный) номер объекта | Общая площадь, кв. м | Операционные расходы, % от ДВД | ЧОД, руб./год без учёта НДС | Кэф. кап., % | Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений | Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 86:12:0101071:51                     | 130,7                | 30                             | 569 800                     | 11           | 5 180 000                                                            | 6 216 000                                                           |
| 86:12:0101071:148                    | 160,9                | 30                             | 681 975                     | 11           | 6 200 000                                                            | 7 440 000                                                           |
| 86:12:0101071:75                     | 133,8                | 30                             | 583 314                     | 11           | 5 303 000                                                            | 6 363 600                                                           |

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. 70.

Таблица 70.

#### 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       | 6 286 100                             | 4 532 400             |
| 2     | 86:12:0101071:85                     | 1003        | не использовался       | 9 447 800                             | 6 837 600             |
| 3     | 86:12:0101071:56                     | 1004        | не использовался       | 8 521 300                             | 6 168 000             |
| 4     | 86:12:0101071:132                    | 1005        | не использовался       | 9 586 600                             | 6 960 000             |
| 5     | 86:12:0101071:51                     | 1006        | не использовался       | 8 587 000                             | 6 216 000             |
| 6     | 86:12:0101071:148                    | 1007        | не использовался       | 10 281 500                            | 7 440 000             |
| 7     | 86:12:0101071:75                     | 1008        | не использовался       | 8 750 500                             | 6 363 600             |

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

Таблица 71.

#### 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        | 6 286 100                             | 4 532 400             | 27,9                       |
| 2     | 86:12:0101071:85                     | 1003        | 9 447 800                             | 6 837 600             | 27,6                       |
| 3     | 86:12:0101071:56                     | 1004        | 8 521 300                             | 6 168 000             | 27,6                       |
| 4     | 86:12:0101071:132                    | 1005        | 9 586 600                             | 6 960 000             | 27,4                       |
| 5     | 86:12:0101071:51                     | 1006        | 8 587 000                             | 6 216 000             | 27,6                       |

| № п/п | Кадастровый (условный) номер объекта | № помещения | Сравнительный (рыночный) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Разница между подходами, % |
|-------|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 6     | 86:12:0101071:148                    | 1007        | 10 281 500                            | 7 440 000             | 27,6                       |
| 7     | 86:12:0101071:75                     | 1008        | 8 750 500                             | 6 363 600             | 27,3                       |

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

$Q_1$ ,  $Q_2$ ,  $Q_3$  – средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

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

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

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

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

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

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

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

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. 72.

Таблица 72.

## 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        | 6 286 100                             | 0,75 | 4 532 400             | 0,25 | 5 848 000                            |
| 2     | 86:12:0101071:85                     | 1003        | 9 447 800                             | 0,75 | 6 837 600             | 0,25 | 8 795 000                            |
| 3     | 86:12:0101071:56                     | 1004        | 8 521 300                             | 0,75 | 6 168 000             | 0,25 | 7 933 000                            |
| 4     | 86:12:0101071:132                    | 1005        | 9 586 600                             | 0,75 | 6 960 000             | 0,25 | 8 930 000                            |
| 5     | 86:12:0101071:51                     | 1006        | 8 587 000                             | 0,75 | 6 216 000             | 0,25 | 7 994 000                            |
| 6     | 86:12:0101071:148                    | 1007        | 10 281 500                            | 0,75 | 7 440 000             | 0,25 | 9 571 000                            |
| 7     | 86:12:0101071:75                     | 1008        | 8 750 500                             | 0,75 | 6 363 600             | 0,25 | 8 154 000                            |

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. 73.

Таблица 73.

## Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды

| № п/п | Номер договора                                                                                                | Арендатор         | Номер арендуемого помещения | Арендная площадь кв.м. | Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС | 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  | 30.05.2024                | 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 №1 от 15.10.2019, ДС №2 от 29.04.2020                                         | ИП Рудобаба А.А.  | 1008                        | 133,8                  | 93 600,00                                | Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены  | 31.03.2024                | По согласованию 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 недвижимости<sup>6</sup>.

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. 74).

Таблица 74.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок

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

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

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

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

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

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

Таблица 75.

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 -<br>31.12.2023 | 01.01.2024 -<br>31.03.2024 |
| Длительность периода, лет                                                                          | 0,54                        | 0,25                       |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.                                                                 | 91,50                       | 91,50                      |
| Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент                                               | 1,0275                      | 1,0275                     |

<sup>6</sup> Ставка капитализации ≈ ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости

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

| Наименование показателя                                                                                    | Периоды                               |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------|
| Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС                                   | 7 500                                 | 7 706      |
| Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС             | 8 500                                 | 8 500      |
| Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год                                | 1 000                                 | 794        |
| Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС            | 49 410                                | 18 163     |
| Ставка дисконтирования, %                                                                                  | 13,75                                 | 13,75      |
| Длительность периода от даты оценки, лет                                                                   | 0,54                                  | 0,79       |
| Коэффициент дисконтирования                                                                                | 0,9328                                | 0,9032     |
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС                                                     | 46 090                                | 16 405     |
| <b>Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.</b>                                                  | <b>62 000</b>                         |            |
| <b>Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.</b>                                                   | <b>74 400</b>                         |            |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.</b>  |                                       |            |
|                                                                                                            | Дата оценки - 01.01.2024 - 31.12.2023 | 30.05.2024 |
| Длительность периода, лет                                                                                  | 0,54                                  | 0,41       |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.                                                                         | 129,70                                | 129,70     |
| Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент                                                       | 1,0275                                | 1,0275     |
| Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС                                   | 7 200                                 | 7 398      |
| 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                                | -6 429                                | -6 627     |
| Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС            | -450 274                              | -352 404   |
| Ставка дисконтирования, %                                                                                  | 13,75                                 | 13,75      |
| Длительность периода от даты оценки, лет                                                                   | 0,54                                  | 0,95       |
| Коэффициент дисконтирования                                                                                | 0,9328                                | 0,8848     |
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС                                                     | -420 016                              | -311 807   |
| <b>Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.</b>                                                  | <b>-732 000</b>                       |            |
| <b>Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.</b>                                                   | <b>-878 400</b>                       |            |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 148,4 кв.м.</b> |                                       |            |
|                                                                                                            | Дата оценки - 01.01.2024 - 31.12.2023 | 19.03.2024 |
| Длительность периода, лет                                                                                  | 0,54                                  | 0,22       |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.                                                                         | 148,40                                | 148,40     |
| Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент                                                       | 1,0275                                | 1,0275     |
| Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС                                   | 7 100                                 | 7 295      |
| Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС             | 7 000                                 | 7 000      |
| Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год                                | -100                                  | -295       |
| Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС            | -8 014                                | -9 631     |
| Ставка дисконтирования, %                                                                                  | 13,75                                 | 13,75      |
| Длительность периода от даты оценки, лет                                                                   | 0,54                                  | 0,76       |
| Коэффициент дисконтирования                                                                                | 0,9328                                | 0,9067     |
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС                                                     | -7 475                                | -8 732     |
| <b>Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.</b>                                                  | <b>-16 000</b>                        |            |
| <b>Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.</b>                                                   | <b>-19 200</b>                        |            |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.</b>  |                                       |            |
|                                                                                                            | Дата оценки - 01.01.2024 - 31.12.2023 | 03.05.2024 |
| Длительность периода, лет                                                                                  | 0,54                                  | 0,34       |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.                                                                         | 130,70                                | 130,70     |
| Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент                                                       | 1,0275                                | 1,0275     |
| Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС                                   | 7 200                                 | 7 398      |
| Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС             | 12 445                                | 13 690     |
| Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год                                | 5 245                                 | 6 292      |

| Наименование показателя                                                                                    | Периоды        |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС            | 370 182        | 279 604 |
| Ставка дисконтирования, %                                                                                  | 13,75          | 13,75   |
| Длительность периода от даты оценки, лет                                                                   | 0,54           | 0,88    |
| Коэффициент дисконтирования                                                                                | 0,9328         | 0,8928  |
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС                                                     | 345 306        | 249 630 |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС                                                     | 594 900        |         |
| <b>Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.</b>                                                  | <b>713 900</b> |         |
| <b>Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.</b>                                                   | <b>856 680</b> |         |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.</b> |                |         |
| Дата оценки - 22.12.2023                                                                                   |                |         |
| Длительность периода, лет                                                                                  | 0,52           |         |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.                                                                         | 160,90         |         |
| Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент                                                       | 1,0275         |         |
| Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС                                   | 7 000          |         |
| 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                                | 4 505          |         |
| Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС            | 376 924        |         |
| Ставка дисконтирования, %                                                                                  | 13,75          |         |
| Длительность периода от даты оценки, лет                                                                   | 0,52           |         |
| Коэффициент дисконтирования                                                                                | 0,9352         |         |
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС                                                     | 352 499        |         |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС                                                     | 352 500        |         |
| <b>Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.</b>                                                  | <b>423 000</b> |         |
| <b>Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.</b>                                                   | <b>507 600</b> |         |
| <b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.</b>  |                |         |
| Дата оценки - 01.01.2024 - 31.12.2023 31.03.2024                                                           |                |         |
| Длительность периода, лет                                                                                  | 0,54           | 0,25    |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.                                                                         | 133,80         | 133,80  |
| Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент                                                       | 1,0275         | 1,0275  |
| Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС                                   | 7 200          | 7 398   |
| Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС             | 6 996          | 6 996   |
| Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год                                | -204           | -402    |
| Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС            | -14 739        | -13 447 |
| Ставка дисконтирования, %                                                                                  | 13,75          | 13,75   |
| Длительность периода от даты оценки, лет                                                                   | 0,54           | 0,79    |
| Коэффициент дисконтирования                                                                                | 0,9328         | 0,9032  |
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС                                                     | -13 749        | -12 145 |
| <b>Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.</b>                                                  | <b>-25 900</b> |         |
| <b>Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.</b>                                                   | <b>-31 080</b> |         |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты учёта наличия обременения в виде договор аренды представлены в табл. 76.

Таблица 76.

| 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        | 5 848 000                                  | 74 400                                   | 5 922 400                             | 4 935 333                              |
| 2                                                              | 86:12:0101071:85                     | 1003        | 8 795 000                                  | 0                                        | 8 795 000                             | 7 329 167                              |
| 3                                                              | 86:12:0101071:56                     | 1004        | 7 933 000                                  | -878 400                                 | 7 054 600                             | 5 878 833                              |
| 4                                                              | 86:12:0101071:132                    | 1005        | 8 930 000                                  | -19 200                                  | 8 910 800                             | 7 425 667                              |

| №<br>п/п     | Кадастровый (условный)<br>номер объекта | №<br>поме-<br>щения | Согласованная<br>стоимость с<br>учётом НДС, руб. | Стоимость<br>обременения с<br>учётом НДС, руб. | Итоговая<br>стоимость с учётом<br>НДС, руб. | Итоговая<br>стоимость без<br>учёта НДС, руб. |
|--------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 5            | 86:12:0101071:51                        | 1006                | 7 994 000                                        | 856 680                                        | 8 850 680                                   | 7 375 567                                    |
| 6            | 86:12:0101071:148                       | 1007                | 9 571 000                                        | 507 600                                        | 10 078 600                                  | 8 398 833                                    |
| 7            | 86:12:0101071:75                        | 1008                | 8 154 000                                        | -31 080                                        | 8 122 920                                   | 6 769 100                                    |
| <b>Итого</b> |                                         |                     |                                                  |                                                | <b>57 735 000</b>                           | <b>48 112 500</b>                            |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

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

**57 735 000**

**(Пятьдесят семь миллионов семьсот тридцать пять тысяч) 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                 | 5 922 400                      |
| 2     | 86:12:0101071:85                     | 1003        | цокольный | 145,8                | 8 795 000                      |
| 3     | 86:12:0101071:56                     | 1004        | цокольный | 129,7                | 7 054 600                      |
| 4     | 86:12:0101071:132                    | 1005        | цокольный | 148,4                | 8 910 800                      |
| 5     | 86:12:0101071:51                     | 1006        | цокольный | 130,7                | 8 850 680                      |
| 6     | 86:12:0101071:148                    | 1007        | цокольный | 160,9                | 10 078 600                     |
| 7     | 86:12:0101071:75                     | 1008        | цокольный | 133,8                | 8 122 920                      |

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

**48 112 500**

**(Сорок восемь миллионов сто двенадцать тысяч 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                 | 4 935 333                        |
| 2     | 86:12:0101071:85                     | 1003        | цокольный | 145,8                | 7 329 167                        |
| 3     | 86:12:0101071:56                     | 1004        | цокольный | 129,7                | 5 878 833                        |
| 4     | 86:12:0101071:132                    | 1005        | цокольный | 148,4                | 7 425 667                        |
| 5     | 86:12:0101071:51                     | 1006        | цокольный | 130,7                | 7 375 567                        |
| 6     | 86:12:0101071:148                    | 1007        | цокольный | 160,9                | 8 398 833                        |
| 7     | 86:12:0101071:75                     | 1008        | цокольный | 133,8                | 6 769 100                        |

*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**



2. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/287545983/>

Недвижимость в Ханты-Мансийске • Бизнес-реализация • Продажа офиса в Ханты-Мансийске • улица Мира

Обновлено 3 дня, 10:04 • 5 фотографий, 0 видео

## Офис, 51 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 65. На карте

В избранное

11 фото

8 600 000 ₽

Связать с актуальными ценами

Цена за метр: 168 628 ₽ за м<sup>2</sup>

Набор: НДС включено: 1 433 333 ₽

+7 932 414-00-83

Если захотите оставить заявку, назовите код

Написать

Агентство недвижимости  
ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО  
ЮГРЫ В ХАНТЫ-МАНСИЙСКЕ

Документы проверены

РЕКТОР  
Ирина Исаева

Площадь: 51 м<sup>2</sup>

Этажей: 5

Помещение: Свободно

Офисное помещение для Вашего бизнеса! Можно реализовать любой проект!

Территория фасада не огорожена. 1-й этаж, 1-й этаж, непосредственной близости от ТЦ "Небо".  
Два входа: один выходит на улицу Мира, другой выходит во двор и на парковку.

Помещение находится в жилом доме и имеет выступание за пределы дома входную группу. Это дает большие рекламные возможности. Ваша вывеска всегда будет в центре внимания. Витринное остекление позволит разместить широкую и яркую рекламу на фасаде.

Интенсивный пешеходный поток людей - хороший трафик!

Планировка зала/офис. До 5ти рабочих мест.

Высокий потолок. Все коммуникации есть.

Возможна рассрочка. Рассмотрите наши предложения по цене!

Связаться

Открыть сайт

3. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/278613460/>

The screenshot displays a real estate listing for a cosmetology clinic. The main title is "Косметология, 63,5 м²". The location is "Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Кавказ, 28. На карте". The price is listed as 4 900 000 Р. The listing includes a large photo of the clinic interior, showing treatment rooms and equipment. Below the photo, there are icons for "Попросить сайт" and "5 фото". To the right, there is a contact section with the phone number +7 922 104-00-03 and a button "Написать". Below this, there is a logo for "ЭТАЖИ Ханты-Мансийск" and the name of the agent, "Митрохин Илья". At the bottom, there is a section titled "Напишите автору" with buttons for "Связаться со мной", "Настроить оповещения", and "Жану посмотреть". A small text box at the bottom left asks if there are questions about the listing and offers to provide more information.

Косметология, 63,5 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Кавказ, 28. На карте

4 900 000 Р

Связаться со мной

Цена за метр 77 566 Р за м²

Наши +7 922 104-00-03

Если захотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Написать

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Дополнительные фотографии

Митрохин Илья

Попросить сайт

5 фото

Площадь: 63,5 м²

Платеж: 100 000 Р/мес.

Косметология

Продам или сдам в долгосрочную аренду косметологическую клинику

Напишите автору

Связаться со мной

Настроить оповещения

Жану посмотреть

Остались вопросы по объявлению?

Позовите владельца объявления и уточните необходимую информацию.



4. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/271251495/>

Подмосковье > Химки > Новокосино > Прямая аренда свободного назначения > Химки > Подземный гараж

11 Новокосино 13-й эт. 100,7 м² 30 кв.м. парковка 0,1 кв.м. гараж

## Свободное назначение, 86,1 м²

Химки > Московская АО, Химки > Московская, Подземный гараж, 3-й этаж

В избранное | Поделиться | Показать все



21 фото

6 800 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за метр 79 976 Р/кв.м

Наши +7 902 828-95-64

Если захотите оставить заявку, назовите код

Написать

Агентство недвижимости Сети-Риэлт

Документы проверены

Площадь: 86,1 м²

Этаж: 3 из 13

Назначение: Свободно

Торгово-офисное нежилое помещение площадью 86,1 кв. м (свободной планировки) в многоквартирном жилом доме.  
 О доме: блочный дом расположен в тихой части города, состоит из 13 этажей, 2010г. постройки.  
 Дом расположен на первой линии, что обеспечит высокий пешеходный и автомобильный трафик.  
 О помещении: отдельный вход со стороны двора дома, 3 этаж с окнами, высота потолка 3,10 метра.  
 Сделан полностью ремонт, входная дверь установлена, радиаторы отопления в наличии, имеется санузел, два изолированных помещения и большой зал, тамбур все коммуникации, электричество, отопление, вода и канализация (центральные), интернет, установлена система пожаротушения.  
 Предусмотрена парковка для авто возле дома.  
 Помещение можно использовать под офис, склад, другие бытовые услуги, магазин, медицинский кабинет, учебный центр, бытовые услуги, аптека, торговля, туризм, шоу-рум, стоматология и многое другое.  
 В шаговой доступности: гимназия, баня, школа, два детских сада, магазины, салоны красоты, аптека, стоматология, кафе, рестораны, Ледовый дворец, Аквапарк, Арена-Югра, дельтапарк, горнолыжный комплекс "Хвойный-Урман" и многое другое.  
 Помещение без ограничений, продается как за наличный расчет, так и с использованием кредитных средств банков. TOP-унистек.  
 Если не отвечаю на звонок, пишите на Viber или WhatsApp.

Открыть сайт

5. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/230087975/>

Недвижимость Ханты-Мансийск • Коммерческая • Продажа коммерческой недвижимости Ханты-Мансийск • улица Дзержинского

23 февраля 2024 • 230087975 • 11 из 10 фото

## Свободное назначение, 84,4 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 30. На этаже

В избранное • Фото • Показать



Открыть сайт • 7 фото

**5 500 000 ₽**  
Средняя за последние 12 месяцев

Цена за метр: 65 166 ₽ за м<sup>2</sup>  
Наполн: НДС включено 756 666 ₽

**+7 967 895-15-85**  
Если захотите оставить заявку, нажмите на крестик

**ЭТАЖИ** Ханты-Мансийск  
Документы проверены

Ректор  
Рубальская Ирина Викторовна

Показать: 84,4 м<sup>2</sup> • Цена: -1 из 5 • Показать: Свободно

Продается нежилое помещение, цокольный этаж, пятиэтажного жилого дома, 84,4 кв.м., сделан прекрасный ремонт 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 прекрасном районе, развитая инфраструктура и хорошая транспортная развязка. Отличное предложение по отличной цене! Рассмотрим любые возможные варианты сделки по продаже данного помещения! Доп. описание: ремонт по дизайн-проекту, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 1732793.

Скрыть

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Открыть сайт

6. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/266570211/>

Недвижимость Ханты-Мансийск | Коммерческая | Продажа коммерческой недвижимости Ханты-Мансийск | ул. Конева

Площадь: 7 кв. м 56,1 | 238 кв. м | 238 кв. м

## Свободное назначение, 56,1 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийск А/О, Ханты-Мансийск, ул. Конева, 3А. На карте

В избранное | Поделиться | Показать карту



14 фото

4 200 000 Р

Скачать заголовочную цену

Цена за метр: 24 867 Р за м<sup>2</sup>

Наши: YCH

+7 902 828-95-64

Если хотите оставить заявку, назовите имя

Написать

Агентство недвижимости  
Сети-Риэлт  
Документы проверены

Площадь: 56,1 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 10 | Новострой: Свободно с мая 2024

Дорогие жители и гости г. Ханты-Мансийска. Если вы хотите купить свое нежилое помещение и открыть свой бизнес или вложить как инвестиция, тогда это предложение Вас заинтересует.

**НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

О доме: многоквартирный кирпичный дом Конева д. 3А, от надежного застройщика ООО СЗ Крона, расположен в южной части города, состоит из 10 этажей, 2016г. постройки. В доме расположен Детский сад 18 Улыбка, УК Водоканал.

Дом расположен на второй линии от дороги, территория дома, оснащенная системой видеонаблюдения, оборудована парковкой легкого транспорта, детской площадкой, скамейками для отдыха.

О помещении: площадь помещения 56,1 кв. м, свободной планировки, отдельный вход с торца дома, цокольный этаж с окнами, отдельная входная группа, высокие потолки, двухкамерные стеклопакеты, разводка электроэнергии 220 В, отопление, помещение с ремонтом.

Помещение можно использовать под офис, магазин, склад, медицинский кабинет, учебный центр, бытовые услуги, аптека, торговля, туризм, шоу-рум, стоматология и многое другое.

В данный момент помещение арендует Beauty studio. Ежемесячная арендная плата составляет - 30 000 включая коммунальные услуги примерно 5 000. Арендатор готов переехать с новым собственником договор на прежних условиях.

Около: средняя Общеобразовательная школа, 4 детский сад, Елочка.

7. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/165015707/>

Недвижимость в Ханты-Мансийске · Коммерческая · Продажа помещений свободного назначения Ханты-Мансийске · улица Гагарина

Площадь: 77 кв.м, 19/20 · 333 пром.кв.м, 8 комнат

## Свободное назначение, 77 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 149 · На карте

В избранное · Поделиться · Добавить в избранное · Показать



Открыть сайт · 5 фото

**9 000 000 Р** 

Скачать за последние цены

Цена за метр: 115 804 Р за м<sup>2</sup>

Налог: НДС включен: 1 500 000 Р

**+7 908 889-85-55**

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Автор объявления: **Не агент Не агент**

Документы проверены

Площадь: 77 м<sup>2</sup> · Цена: -1 на 9 · Тип: Свободно

Продается помещение свободного назначения в новом доме, ул. Гагарина 149, площадь 75 кв. м. Находится на первой линии, удобный подъезд, наличие стояночных мест, вентиляция и все коммуникации, высота потолков 3м, 2 входа в помещение. В помещении имеется постоянный арендатор.

### Возможное назначение

Офис

Еще: аптека, продукты, общепит, ресторан, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, вра. салон, арендный бизнес.

### Напишите автору

Открыть сайт



[Назад](#) [Открыть в новой вкладке](#)

# Офис, 100 м<sup>2</sup> в ЖК «New City (Нью Сити)»

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Покровская ул., 70. На карте

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать карту



Деталь сайта

Площадь: 100 м<sup>2</sup> Этаж: 11 Планировка: Свободно

В холле дане на цокольном этаже в самом центре города на первой линии от дороги с пантегающей стойкой с дороги продлется коммерческое помещение площадью 100 м<sup>2</sup>. Большой трафик пешеходов, в шаговой доступности школы, банки, офисы. Идеально подойдет для различного бизнеса кафе, ресторан, продуктовый магазин, канцелария, магазин школьной одежды, канцелария, офисы представительства и так далее). Отдан собственнику, помещение без обременений, все готово к продаже! Прозрачны в дневное время.

Узнать больше

Осталось заполнить объявление?  
Позвоите владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Показать

9 800 000 Р

Скачать за последние цены

Цена за метр: 98 000 Р за м<sup>2</sup>

Наши: НДС включен: 1 632 333 Р

+7 967 895-15-72

Если захотите оставить заявку, пожалуйста напишите нам

Агентство недвижимости  
**ЭТАЖИ Ханты-Мансийск**  
Доверенный партнер

PRO ETOE  
Магомедов Азамат Русланович

Деталь сайта

9 800 000 Р

Скачать за последние цены

Цена за метр: 98 000 Р за м<sup>2</sup>

Наши: НДС включен: 1 632 333 Р

+7 967 895-15-72

Если захотите оставить заявку, пожалуйста напишите нам

Агентство недвижимости  
**ЭТАЖИ Ханты-Мансийск**  
Доверенный партнер

PRO ETOE  
Магомедов Азамат Русланович





10. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/230088020/>

**Офис, 125 м²**  
**в ЖК «Комфорт»**

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 58, **Нижний**

12 250 000 Р

Связаться с владельцем

Цена за метр: 98 000 Р за м²  
Налог: НДС включен 2 041 566 Р

+7 967 895-15-72

Если захотите оставить заявку, [напишите нам](#)

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск  
Дополнительные материалы

Матомеде Азамат Русланович

19 фото

Площадь: 125 м²  
Этажей: 9  
Помещение: Свободно

В жилом доме на полуторном этаже в самом центре города на первой линии от дороги с прилегающей стояной с дороги продается коммерческое помещение площадью 125 м². Большой трафик пешеходов, в шаговой доступности школы, банки, офисы. Идеально подойдет для различного бизнеса (кафе, ресторан, продуктовый магазин, канцлерия, магазин школьной одежды, канцлерия, офисы представительств и так далее). Один собственник, помещение без обременений, все готово к продаже! Просмотры в дневное время. Номер в базе: 3108426.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ**  
**АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ**

1. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/281613400/>

Надомность в Ханты-Мансийске | Коммерческая | Аренда офиса в Ханты-Мансийске | Страница не найдена

Объявление от 2019 | 131,3 кв.метра, 5.30 октября

## Офис, 131,3 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Спортивная ул., 20 На карте

15 фото

131 300 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Страна: 12 000 Р/м<sup>2</sup> в год  
 Налог: 1500, включая 21 000 Р  
 Комиссия: 50%  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 895-15-64

Если заметили ошибку, напишите нам

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск  
 Документы готовы

ПИСЬМО  
 Фукс Давид Яковлевич

Площадь: 131,3 м<sup>2</sup> | Этажей: 12 | Помещение: Свободно

Представлю Вашему вниманию просторное помещение для ведения Вашего бизнеса. Помещение свободного назначения, с двумя входными группами: вход со стороны улицы и со двора жилого дома. Состояние отличное! центральные коммуникации, в помещении требуется косметический ремонт. Удобное расположение парковки. Помещение возможно использовать под офис, пункты выдачи, магазин и т.д. По всем вопросам, пожалуйста, обращайтесь. Торги обсуждем. Организуем показ, в любое и удобное для Вас время!

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 8750473.

Следить

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Остались вопросы по объявлению?

2. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/278207618/>

Найдено в Ханты-Мансийске · Коммерческая · Аренда помещений под бизнес и медицину Ханты-Мансийск · Центр Клева

Обновлено 28 мая 2023 · 57 просмотров · 3 изюбрания

## Свободное назначение, 63 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Косова, 28 · Показать

В избранном · < · > · <img alt="Share icon" data-bbox="285 190 298 203"/> · <img alt="Print icon" data-bbox="305 190 318 203"/> · <img alt="Download icon" data-bbox="325 190 338 203"/> · <img alt="Fullscreen icon" data-bbox="345 190 358 203"/> · <img alt="Report icon" data-bbox="365 190 378 203"/> · <img alt="Show map icon" data-bbox="385 190 398 203"/> · Показать



5 фото

49 000 Р/мес.  · 

Скачать заголовочную цену

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Ставка                   | 9 334 Р/м <sup>2</sup> в год |
| Налог                    | НДС не включен               |
| Комиссия                 | нет                          |
| Коммунальные платежи     | не включены                  |
| Эксплуатационные расходы | не предусмотрены             |

+7 922 104-00-03

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
**ЭТАЖИ Ханты-Мансийск**  
Дополнительные услуги

Имя: Илья  
Митрохин Илья

---

https://hmap.cian.ru/rent/commercial/278207618/

Площадь: 63 м<sup>2</sup> · Цена: 5 тыс 5 · Тип: Свободное

Сдам в аренду помещение под косметологическую или медицинскую клинику

### Возможное назначение

Салон красоты, парикмахерская, бьюти-услуги, медицинский центр, стоматология, спа-салон, готовый бизнес, косметология, массажный салон

### Напишите автору

Связаться по мессенджеру · Хочу посмотреть · Можно под фото?

Открыть сайт

Имя: Илья  
Митрохин Илья



Ханты-Мансийск

34 кв. м

41 просмотр, 0 избуток

## Свободное назначение, 46 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейский р-н, 40А. На карте

В избранное

Показать



Описание сайта

13 фото

30 000 Р/мес.

Связаться, ознакомившись с ценой

Ставка: 7 827 Р/м<sup>2</sup> в год

Наши: УСН

Комиссия: 40%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 902 828-95-64

Если захотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Сити-Риэлти

Дополнительно проверено

Ханты-Мансийск

46 м<sup>2</sup>

1 из 4

Свободно

Дорогие предприниматели нашего города Ханты-Мансийск, для Вас есть отличное предложение! НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

О доме: жилой дом с нежилыми помещениями расположен в северной части города, состоит из 4 этажей, 2008г. постройки

О помещении: помещение с ремонтом на первом этаже 4-этажного здания, можно использовать под офис, магазин, бытовые услуги, аптека, торговля и многое другое. Общая площадь 46,2 кв.м, холодный тамбур и торговый зал 44,3 кв.м, высота потолка 3,3 м., коммуникации в наличии (отопление, освещение), возможно проведение воды и канализации, вход отдельный, интернет, окна пластиковые, парковка возле дома имеется.

Стоимость 650 руб. за кв.м., коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

В шаговой доступности: школа 3 и 7, детский сад Солнышко. Окружающая клиника: больница, баня, торговый центр NEBO, магазины, аптека и многое другое.

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

Свяжитесь с нами

30 000 Р/мес.

Связаться, ознакомившись с ценой

Ставка: 7 827 Р/м<sup>2</sup> в год

Наши: УСН

Комиссия: 40%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 902 828-95-64

Если захотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Сити-Риэлти

Дополнительно проверено

4. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/283663632/>

Недвижимость в Ханты-Мансийске · Помещения · Аренда офиса в Ханты-Мансийске · улицы Стратоновой

(Площадь: 120 м²) · 10 комнат, 1 этаж

## Офис, 120 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Стратоновой, 79. На карте

В избранное · Поделиться · Показать



12 фото

100 000 Р/мес. Следить за изменениями цены

Ставка: 10 000 Р/м² в год  
Налог: НДС, включено: 56 666 Р  
Комиссия: 50%  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 895-14-76  
Если хотите оставить заявку, напишите нам

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск  
Документы готовы

Ходирова Юлия Викторовна

Площадь: 120 м² · Этажи: 1 · Комнаты: 10 комнат

Отличное предложение для Вашего бизнеса! Просторное светлое помещение в отдельно стоящем здании - бывшая балетная школа. Здание не в жилой зоне, поэтому здесь можно открыть свое дело, которое будет работать круглосуточно, никому не мешая. Помещение с хорошим ремонтом и прекрасным освещением. Большой светлый зал 106 кв.м. с большими окнами плюс 2 кабинета и 2 санузла. Комфортная планировка подходит для банка, либо для организации бизнеса абсолютно любого формата. Также сдаются два подвальных помещения с ремонтом 20 кв.м. и 10 кв.м., также

Узнать больше

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



6. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/254200603/>

Найдено: Житы-Масайск - Коммерция - Аренда помещений/торговых помещений Житы-Масайск - ул. Давыд Пискарев. 8. 12 фото

Площадь: 72 кв. м. 12 фото

## Свободное назначение, 72 м<sup>2</sup>

Житы-Масайск АО, Житы-Масайск, ул. Давыд Пискарев, 8. 12 фото

В избранное

12 фото

**49 968 Р/мес.**

Связаться с собственником

Ставка: 0 320 Р/м<sup>2</sup> в год  
 Налог: НДС включен в 200 Р  
 Комиссия: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

**+7 982 223-29-81**

Если хотите оставить заявку, назовите нам

Написать

актив сохранен  
ID 39937656

Площадь: 72 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 5 | Назначение: Свободное

Сдается нежилое помещение. Находится в полу-цокольном этаже жилого пятиэтажного дома

Развитая инфраструктура района с хорошей транспортной развязкой и большим потоком людей. Рядом есть остановки маршрутных средств

Все коммуникации: проведено отопление, центральный водопровод и светододные лампы, ставни на окна, высокие потолки

В помещении два отдельных офиса

Проведены телефонные линии и интернет

Есть с/х с душевой кабиной

Связаться

автору



7. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_69.7\\_m\\_1784548454](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_1784548454)

Примечание: в ходе телефонного разговора с автором объявления было уточнено, что ставка по УСН (без НДС).



8. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/287157329/>

Найдено в Ханты-Мансийске: 1 Помещение: 1. Аренда офиса в Ханты-Мансийске: 1 Коммерческое здание

1 Помещение: 1 этаж, 200 м², 10 комнат

## Офис, 144 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольский пр., 63 [На карте](#)

В избранное



11 фото

100 000 Р/мес.

[Смотреть 33 объявления цены](#)

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Ставка                   | 8 334 Р/м² в год       |
| Налог                    | 100%, включая 55 600 Р |
| Комиссия                 | 0%                     |
| Коммунальные платежи     | не включены            |
| Эксплуатационные расходы | не предусмотрены       |

**+7 967 895-15-14**

Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

**ЭТАЖИ Ханты-Мансийск**

**Юрий Юрьевич**

<https://hmap.cian.ru/rent/commercial/287157329/>

Площадь: 144 м² Свободно

Уважаемые арендаторы! Предлагаю Вашему вниманию коммерческое помещение площадью 144 м² в центральной части нашего города. Данное коммерческое помещение прекрасно подойдет для офиса вашей компании. Шесть кабинетов, кладовая комната, сан. узел, два входа. Ремонт осуществляется исходя из ваших потребностей. Для вашего комфорта в каждом помещении установлены кондиционеры, а для безопасности пожарная сигнализация. Имеются парковочные места. Хорошая транспортная развязка, остановка в шаговой доступности от офиса. Для удобства, также имеется интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация. Номер в базе: 5570581.

[Скрыть](#)

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

[Открыть сайт](#)

100 000 Р/мес.

[Смотреть 33 объявления цены](#)

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Ставка                   | 8 334 Р/м² в год       |
| Налог                    | 100%, включая 55 600 Р |
| Комиссия                 | 0%                     |
| Коммунальные платежи     | не включены            |
| Эксплуатационные расходы | не предусмотрены       |

**+7 967 895-15-14**

Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

**ЭТАЖИ Ханты-Мансийск**

**Юрий Юрьевич**

9. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/268007603/>

Ивановская Ханта Мансийск | Понимание | Ресурсы | Ханта Мансийск | Сведения о доме

Ивановская 51 кв. 07.21 | 40 960 руб./мес. 5 кв. м

## Офис, 51,2 м<sup>2</sup>

Ханта Мансийск АО, Ханта Мансийск, Снежная ул. 1. [На карте](#)

В избранное | [←](#) | [→](#) | [↑](#) | [↓](#) | [Показать](#)



12 фото

40 960 Р/мес. [Сколько? за сколько?](#)

Ставка 9 600 Р/м<sup>2</sup> в год

Наим ВЧН

Комиссия 40%

Коммерческая ставка включена

Эксплуатационные расходы включены

**+7 902 828-95-64**

Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Агентство недвижимости  
**Сити-Рент**  
Допустимы проверки

<https://hmap.cian.ru/rent/commercial/268007603/>

Площадь: 51,2 м<sup>2</sup> | [План](#) | [Свободно](#)

Офисное нежилое помещение в долгосрочную аренду площадью 51,2 кв. м в многоквартирном жилом доме. О доме: 20-ти квартирный монолитный дом расположен в напорной части города, состоит из 5 этажей, 2000г. постройки. Дом расположен на одной из центральных улиц города Ханта-Мансийска на перекрестке улиц Снежная и Гагарина, что обеспечит высокий пешеходный и автомобильный трафик. О помещении: отдельный вход с лицевой стороны дома, подвал с водоотведением и окнами, все коммуникации в наличии (отопление, свет, вода, канализация), сделана отдельная вентиляция, высокие потолки 3,30 метра. Отделка полностью сделана, входная дверь установлена, радиаторы отопления в наличии. Отопление и горячее водоснабжение от городской газовой котельной, автоматическая передача данных по воде и электричеству, проведен интернет. В общем коридоре есть два санузла имеется запасной выход. Ежемесячная стоимость по 800 руб. за кв. м, включая кон. услуги. Воле дома предусмотрены парковочные места. В шаговой доступности школа В. детские сады Планета Детства и Страна Чудес, спортивные комплексы СпортТайм, Профины, Югра-Атлетик, Биологический центр имени Александра Филиппенко, магазины Магнит, Красное Белое, аптека, стоматология, химчистка, студия красоты, детские развивающие центры Психоматейна, английский язык, Роботек, поликартонка, Парк культуры имени Саваровской Чугас и многие другие. Если не отвечаете на звонок, пишите на Viber или WhatsApp.

Сколько? [↑](#)

40 960 Р/мес. [Сколько? за сколько?](#)

Ставка 9 600 Р/м<sup>2</sup> в год

Наим ВЧН

Комиссия 40%

Коммерческая ставка включена

Эксплуатационные расходы включены

**+7 902 828-95-64**

Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Агентство недвижимости  
**Сити-Рент**  
Допустимы проверки

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

© 2006 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 260: 105–112

Содержание обложки: *Защитники мира* / Обложка: И. И. Мещеряков

**Project 1: Design 1**

[illegible]

Figure 1. Amino acid sequence of the protein.

Содержание о лагуне стрейфмановых кристаллов

| Полное наименование государственного органа       |                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Имя, фамилия, отчество государственного служащего |                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Лист №1, Раздел 2                                 | Всего разделов 2.1                                                                                                                                                                                                                                       | Всего разделов 2  | Всего листов, выходящих 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8 августа 2016г.                                  |                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Кадровый номер:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                          | 08-12-0181071-321 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1                                                 | Приказ-бюджетная (равнозначная):                                                                                                                                                                                                                         | 1.1               | Общество с ограниченной ответственностью "Уфимский заводчик" (ООО "УФЗЗ") Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд коллективный "УФТИФ-ИЗЗ", ИНН 730436193, ОГРН 1107748217147, регистрационная информация: в Москве, по Новомоск. д 5, к 3                                                                                                                                                 |
| 2                                                 | Вид, номер и дата государственной регистрации при:                                                                                                                                                                                                       | 2.1               | Собственность<br>08-12-0181071-121-86041/2014-3<br>08.08.2019 12.12.06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3                                                 | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                      | 3.1               | Договор купли-продажи недвижимого имущества, Базис 18.07.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4                                                 | Оформление права и оформления объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1                                               | вид:<br>дата государственной регистрации<br>номер государственной регистрации<br>срок, на который установлен срок ипотеки при оформлении объекта недвижимости<br>вид, в пользу которого установлен срок ипотеки<br>основания государственной регистрации |                   | Договор купли-продажи<br>08.08.2019 12.12.06<br>08-12-0181071-121-86041/2014-3<br>Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору<br>Общество с ограниченной ответственностью "УФТИФ-ИЗЗ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд коллективный "УФТИФ-ИЗЗ", ИНН 730436193<br>Договор купли-продажи недвижимого имущества, Базис 18.07.2015<br>данные отсутствуют |
| 5                                                 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд                                                                                                                                                      |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6                                                 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, сделок, в результате которых возникает право собственности на земельный участок, право собственности на земельный участок, право собственности на земельный участок                        |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

~~CONFIDENTIAL~~





Лист 1 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

| Получатель выписки     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Имя, фамилия, отчество |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Лист №1 Листы 2        | Итого листов выписки 2                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| В августе 2019г.       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Выдающий номер         | 06.12.0101071.05                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1                      | Приведенная информация:                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2                      | Вид, номер и дата государственной регистрации права                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3                      | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4                      | Сведения о праве и обременении объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.1                    | вид, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, дата, на которой зарегистрировано обременение права в Едином государственном реестре недвижимости, вид, в котором зарегистрировано обременение права, в котором зарегистрировано обременение права, документ государственной регистрации |
| 5                      | Сведения о наличии в реестре обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд                                                                                                                                                                                                             |
| 6                      | Сведения об обременении государственной регистрацией залогом, права, актом о праве безвозмездного и иного права собственности третьих лиц, ином                                                                                                                                                                    |

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ | 06.12.0101071.05       |
| Имя, фамилия, отчество              | Имя, фамилия, отчество |
| Имя, фамилия, отчество              | Имя, фамилия, отчество |

Лист 2 Лист 3

Лист 3 Лист 4

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

План расположения земельного участка на кадастровом плане территории

| Получатель выписки                                                                  |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Имя, фамилия, отчество                                                              |                        |
| Лист №1 Листы 2                                                                     | Итого листов выписки 2 |
| В августе 2019г.                                                                    |                        |
| Выдающий номер                                                                      | 06.12.0101071.05       |
| Выдающий номер                                                                      | 06.12.0101071.05       |
| Выдающий номер                                                                      | 06.12.0101071.05       |
|  |                        |
| Масштаб 1:                                                                          | Получатель выписки:    |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ                                                 | 06.12.0101071.05       |
| Имя, фамилия, отчество                                                              | Имя, фамилия, отчество |
| Имя, фамилия, отчество                                                              | Имя, фамилия, отчество |

[illegible]

### Changes in economic landscapes affecting ecosystems

В Ереване и в других городах Армении в настоящее время не работают:

Received 1 April 1997

[illegible]

|                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 7. КОД КОМПОНЕНТА ПОД ЗАКАЗЧИКОМ | 7. КОД КОМПОНЕНТА ПОД ЗАКАЗЧИКОМ | 7. КОД КОМПОНЕНТА ПОД ЗАКАЗЧИКОМ |
| КОД КОМПОНЕНТА ПОД ЗАКАЗЧИКОМ    | КОД КОМПОНЕНТА ПОД ЗАКАЗЧИКОМ    | КОД КОМПОНЕНТА ПОД ЗАКАЗЧИКОМ    |

Part III - Sect 1

Примечание: из Единого государственного реестра недвижимости (объектов недвижимости, структурных единиц и территориальных частей) не были исключены объекты

Conosciamo la lingua e la grammatica, e sappiamo

| Полное наименование<br>ИПД объекта недвижимости |                                                                                                                                                                                                           | Вит. №1, Раздел 2 | Вит. Раздел 3.1                                                                                                                                                                                                                                                   | Вит. Раздел 3 | Вит. Раздел 3.2 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| г. Москва, 125135<br>Кадастровый номер:         |                                                                                                                                                                                                           | 50/12/010/01/50   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                 |
| 1                                               | Правообладатели (правообладатель)                                                                                                                                                                         | 3.1               | Общество с ограниченной ответственностью "Терраконда и компания "OPTIMA" Д.В. Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОИПРОСОН", ИНН: 5004750190, ОГРН: 1107146237147, регистрационные сведения в Едином государственном реестре недвижимости от 25.03.2019 |               |                 |
| 2                                               | Вид, номер и дата государственной регистрации права                                                                                                                                                       | 3.2               | К объектам недвижимости № 50/12/000/021/50-06/001/2018-1 от 09.09.2019 (22.09.2019)                                                                                                                                                                               |               |                 |
| 3                                               | Документы-основания                                                                                                                                                                                       | 3.3               | Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019                                                                                                                                                                                                     |               |                 |
| 4                                               | Участники сделки в оформлении объекта недвижимости                                                                                                                                                        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                 |
| 4.1                                             | лицо, дата государственной регистрации права государственной регистрации права государственной регистрации права, на которой осуществлено оформление сделки в Едином государственном реестре недвижимости |                   | Инициатор сделки закон № 50.06.2005 (24.07.06) № 12.01.02/01/50-0001/2004-6 Срок действия: 08.09.2019 до полного исполнения обязательств по Договору                                                                                                              |               |                 |
|                                                 | лицо, в пользу которого осуществлено предоставление права в оформлении объекта недвижимости                                                                                                               |                   | Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.В. Закрытый инвестиционный фонд недвижимости «Солариум», ИНН: 500475027888 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019                                                          |               |                 |
| 5                                               | Сведения о состоянии развития объектов недвижимости (на территории объектов недвижимости)                                                                                                                 |                   | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                 |
| 6                                               | Сведения об ограничениях государственной регистрации сделки, права, ограничение права собственности в силу закона (наличие ареста, ипотека, залог)                                                        |                   | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                 |

|                           |      |      |
|---------------------------|------|------|
| ГОДАРОДНОЕ ПОДСКАПЕ. 1998 | 1998 | 1998 |
| ГОДАРОДНОЕ ПОДСКАПЕ. 1998 | 1998 | 1998 |

Ученые-физики из калифорнийского университета в Беркли и колумбийского из Нью-Йорка обнаружили, что в центре галактики М31 (Андромеды) находится не один, а два черных дыры.

страница 142

[illegible]

Полномочия Комитета государственного регистра собственности об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Подпись: И. И. Козлов

EXPOSURE OF GLASSFIBER REINFORCED EPOXY RESIN COMPOSITES

3. Local municipalities were not able to attract investment capital.

Page 1 Page 1

[illegible]

Page 2 of 2

Ссылка на пространственный закон

Ссылка в переименованном файле

| Полное наименование<br>ООО «Общество взаимности» |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Лист №1. Раздел 2                                | Вводный раздел 2.2                                                                                                                                                        | Вводный раздел 3                                                                                                                                                                                                                              | Всего листов максимум 4 |
| В августе 2019г.                                 |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Подписательный лист                              |                                                                                                                                                                           | № 12.81.03.071-91                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 1                                                | Принадлежность (правопреемство)                                                                                                                                           | 3.1 Общество с ограниченной ответственностью "Управление поделок "СЕРВИС" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд взаимности "СТРОИТЕЛСКИ", ИНН: 7708799263, ОГРН: 1107794231147, контактная информация: г. Москва, ул. Вильямса, д. 3, к. 1 |                         |
| 2                                                | Над номер в день государственной регистрации право                                                                                                                        | 2.1 Собственность<br>06.12.81.03.071-51-86.040/2019-5<br>08.08.2019 12:22:08                                                                                                                                                                  |                         |
| 3                                                | Действительность                                                                                                                                                          | 3.1 Договор аренды складского помещения, выданный, Подпись: 18.07.2019                                                                                                                                                                        |                         |
| 4                                                | Ограничение прав в отношении объекта недвижимости                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| 4.1                                              | ипотека<br>ипотека государственной регистрации<br>ипотека государственной регистрации<br>срок, на который установленное ограничение прав в отношении объекта недвижимости | Ипотека<br>08.08.2019 12:42:41<br>06.12.81.03.071-21-86.040/2019-6<br>Срок действия: 08.08.2019 до полного погашения обязательств по Договору                                                                                                 |                         |
| 4.2                                              | ипотека в пользу ипотечного учреждения (страхователь)<br>ипотека в отношении объекта недвижимости<br>ипотека государственной регистрации                                  | (Общество с ограниченной ответственностью "РТИ ИСК" Договоров) Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд взаимности «Актария», ИНН: 7708227080<br>Договор аренды складского помещения, выданный, Подпись: 18.07.2019                           |                         |
| 4                                                | Ограничение прав в отношении объекта недвижимости                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| 4.3                                              | ипотека<br>ипотека государственной регистрации<br>ипотека государственной регистрации<br>срок, на который установленное ограничение прав в отношении объекта недвижимости | Аренда<br>22.05.2009 08:25:01<br>06.12.81.03.071-51-86.040/2019-1<br>Срок действия: 22.05.2009 по 5 лет                                                                                                                                       |                         |
| 4.4                                              | ипотека в пользу ипотечного учреждения (страхователь)<br>ипотека в отношении объекта недвижимости<br>ипотека государственной регистрации                                  | Общество с ограниченной ответственностью "Восток плюс", ИНН: 8403078673<br>Договор аренды складского помещения, № 03/119. СЗ. А. Выход: 01.05.2019                                                                                            |                         |



Лист 3

| Пояснение<br>к объекту недвижимости |                                                                                                                                                          |                  |                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| Лист №2 Раздела 2                   | Всего листов раздела 2.2                                                                                                                                 | Лист раздела 3   | Всего листов раздела 4 |
| 2 августа 2019г.                    |                                                                                                                                                          |                  |                        |
| Кадастровый номер:                  |                                                                                                                                                          | 50:12/010/071/01 |                        |
| 3                                   | Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                      | данных нет       |                        |
| 4                                   | Сведения об оспаривании государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без возбуждения в суд заявления о признании сделки недействительной: | данных нет       |                        |

|                                                                |                                                                |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                                |                                                                |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ТР-48<br>полномочный представитель | ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ТР-48<br>полномочный представитель |

Лист 5 / Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных праве на объект недвижимости

План размещения помещений, включая место на этаже (или на этаже)

| Пояснение<br>к объекту недвижимости |                          |                      |                        |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Лист №1 Раздела 3                   | Всего листов раздела 3.1 | Лист раздела 3       | Всего листов раздела 4 |
| 2 августа 2019г.                    |                          |                      |                        |
| Кадастровый номер:                  |                          | 50:12/010/071/01     |                        |
| Кадастровый номер:                  |                          | Номер этажа (этажей) |                        |
| 50:12/010/071/01                    |                          | Помещенный этаж      |                        |

Помещение №1

Схема размещения помещений

1 - Помещение №1

2 - Помещение №2

3 - Помещение №3

4 - Помещение №4

5 - Помещение №5

6 - Помещение №6

7 - Помещение №7

8 - Помещение №8

9 - Помещение №9

10 - Помещение №10

11 - Помещение №11

12 - Помещение №12

13 - Помещение №13

14 - Помещение №14

15 - Помещение №15

16 - Помещение №16

17 - Помещение №17

18 - Помещение №18

19 - Помещение №19

20 - Помещение №20

21 - Помещение №21

22 - Помещение №22

23 - Помещение №23

24 - Помещение №24

25 - Помещение №25

26 - Помещение №26

27 - Помещение №27

28 - Помещение №28

29 - Помещение №29

30 - Помещение №30

31 - Помещение №31

32 - Помещение №32

33 - Помещение №33

34 - Помещение №34

35 - Помещение №35

36 - Помещение №36

37 - Помещение №37

38 - Помещение №38

39 - Помещение №39

40 - Помещение №40

41 - Помещение №41

42 - Помещение №42

43 - Помещение №43

44 - Помещение №44

45 - Помещение №45

46 - Помещение №46

47 - Помещение №47

48 - Помещение №48

49 - Помещение №49

50 - Помещение №50

51 - Помещение №51

52 - Помещение №52

53 - Помещение №53

54 - Помещение №54

55 - Помещение №55

56 - Помещение №56

57 - Помещение №57

58 - Помещение №58

59 - Помещение №59

60 - Помещение №60

61 - Помещение №61

62 - Помещение №62

63 - Помещение №63

64 - Помещение №64

65 - Помещение №65

66 - Помещение №66

67 - Помещение №67

68 - Помещение №68

69 - Помещение №69

70 - Помещение №70

71 - Помещение №71

72 - Помещение №72

73 - Помещение №73

74 - Помещение №74

75 - Помещение №75

76 - Помещение №76

77 - Помещение №77

78 - Помещение №78

79 - Помещение №79

80 - Помещение №80

81 - Помещение №81

82 - Помещение №82

83 - Помещение №83

84 - Помещение №84

85 - Помещение №85

86 - Помещение №86

87 - Помещение №87

88 - Помещение №88

89 - Помещение №89

90 - Помещение №90

91 - Помещение №91

92 - Помещение №92

93 - Помещение №93

94 - Помещение №94

95 - Помещение №95

96 - Помещение №96

97 - Помещение №97

98 - Помещение №98

99 - Помещение №99

100 - Помещение №100

|                                                                |                                                                |                                                                |                                                                |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Масштаб 1:                                                     | Условные обозначения                                           |                                                                |                                                                |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ТР-48<br>полномочный представитель | ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ТР-48<br>полномочный представитель | ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ТР-48<br>полномочный представитель | ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ТР-48<br>полномочный представитель |

**Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Замоскворецком районе города Москвы**  
(далее - Удостоверение)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

| Показатели                                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| на объект недвижимости                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| Лист №1, Раздел 1                                                                                                                                                            | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 1                                                                                                                                                                                                                                       | Всего листов выписки: 8 |
| 8 августа 2019г.                                                                                                                                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                           |                           | 50:12:010071:046                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| Номер кадастрового листа:                                                                                                                                                    |                           | 50:12:010071                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| Дата в Едином государственном реестре:                                                                                                                                       |                           | 29.12.2008                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Единственный государственный учетный номер:                                                                                                                                  |                           | 00000000000000000000                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Адрес:                                                                                                                                                                       |                           | Замоскворецкий районный округ - Юрид. и Замоскворецкий район, ул. Вавилова, д. 8, кв. 1007                                                                                                                                                              |                         |
| Площадь, кв.м:                                                                                                                                                               |                           | 160,9                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                  |                           | Жилые помещения                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                  |                           | Помещение                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Номер, тип здания, на котором расположен объект недвижимости, типовой объект:                                                                                                |                           | Домовый тип Жилой дом                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                                                                                                        |                           | жилое помещение                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                                  |                           | 133962,15                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости:                                                                                             |                           | 50:12:010071:02                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                             |                           | жилое помещение                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| Сведения об объекте недвижимости, расположенном в границах земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, в том числе о наличии ограничений в использовании: |                           | отсутствует                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Статус здания на объекте недвижимости:                                                                                                                                       |                           | Сведения об объекте недвижимости отсутствуют                                                                                                                                                                                                            |                         |
| Статус объекта:                                                                                                                                                              |                           | отсутствует                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Получены сведения:                                                                                                                                                           |                           | Выданы в Юрид. и Замоскворецком районах, районный округ "Юрид. и Замоскворецкий район" Московской области "ООО "Центр оценки инвестиций" Д.В. Зарубин, ИНН 7704750000, ОГРН 1037746217147, информация предоставлена с Москвы, ул. Вавилова, д. 8, кв. 7 |                         |

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТРАТОР - ЮРИСТ**

подпись:  **ЛУСНИЦАЕВА Н.Е.**

подпись:  **ИННОВАЦИОННАЯ**

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 2

| Показатели             |                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| на объект недвижимости |                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                            |
| Лист №1, Раздел 1      | Всего листов раздела 2: 2                                                          | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4                                                                                                                                                                                    |
| 8 августа 2019г.       |                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер:     |                                                                                    | 50:12:010071:046  |                                                                                                                                                                                                            |
| 1                      | Присвоения (принятия) адреса:                                                      | 1.1               | Сведения о присвоении адреса объекту недвижимости "Учредитель ООО "Центр оценки инвестиций" Д.В. Зарубин, ИНН 7704750000, ОГРН 1037746217147, информация предоставлена с Москвы, ул. Вавилова, д. 8, кв. 7 |
| 2                      | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                               | 2.1               | Собственность<br>50:12:010071:046-00/001/2019-4<br>08.08.2019 12:22:00                                                                                                                                     |
| 3                      | Держатель ипотеки:                                                                 | 3.1               | Держатель ипотеки - ООО "Центр оценки инвестиций" Д.В. Зарубин, ИНН 7704750000, ОГРН 1037746217147                                                                                                         |
| 4                      | Ограничение права и обременение объекта недвижимости:                              |                   |                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1                    | Вид:                                                                               |                   | Ипотека и залог недвижимости                                                                                                                                                                               |
| 4.2                    | дата государственной регистрации:                                                  |                   | 08.08.2019 12:22:00                                                                                                                                                                                        |
| 4.3                    | номер государственной регистрации:                                                 |                   | 50:12:010071:046-00/001/2019-4                                                                                                                                                                             |
| 4.4                    | срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: |                   | Срок действия: 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору.                                                                                                                                  |
| 4.5                    | адрес, в котором установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: |                   | Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Д.В. Зарубин, ИНН 7704750000, ОГРН 1037746217147                                                                                        |
| 4.6                    | основание государственной регистрации:                                             |                   | Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 08.07.2018                                                                                                                                             |
| 4                      | Ограничение права и обременение объекта недвижимости:                              |                   |                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1                    | Вид:                                                                               |                   | Арест                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2                    | дата государственной регистрации:                                                  |                   | 19.01.2017 12:42:00                                                                                                                                                                                        |
| 4.3                    | номер государственной регистрации:                                                 |                   | 50:12:010071:046-00/001/2017-2                                                                                                                                                                             |
| 4.4                    | срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: |                   | Срок действия: с 19.01.2017 по 22.12.2023 по 22 декабря 2023 год                                                                                                                                           |
| 4.5                    | адрес, в котором установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: |                   | Общество с ограниченной ответственностью "Техноцентр", ИНН 7704750000                                                                                                                                      |
| 4.6                    | основание государственной регистрации:                                             |                   | Договор аренды нежилого помещения, № 291216-ЭМ-А, Выдан: 22.12.2016                                                                                                                                        |

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТРАТОР - ЮРИСТ**

подпись:  **ЛУСНИЦАЕВА Н.Е.**

подпись:  **ИННОВАЦИОННАЯ**

Лист 3

| Пояснение<br>к общему кадастровому |                                                                                                                                                                                                    |                    |                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Лист №1, Раздел 2                  | Всего листов раздела 2, 2                                                                                                                                                                          | Всего разделов: 1  | Всего листов листов: 4 |
| В документе 100%                   |                                                                                                                                                                                                    |                    |                        |
| Кадастровый номер:                 |                                                                                                                                                                                                    | 50:12:0101071:148  |                        |
| 3                                  | Сведения о наличии раздела об объекте недвижимости для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости                                                                   | данные отсутствуют |                        |
| 4                                  | Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации: площадь, право, зарегистрированное право без государственной регистрации и дату записи в Едином государственном реестре недвижимости | данные отсутствуют |                        |

|                                           |          |                           |
|-------------------------------------------|----------|---------------------------|
| Государственный регистратор: Ю.И. Ковалев | Подпись: | Исполнитель: Ю.И. Ковалев |
| Подпись государственного регистратора     | Подпись: | Подпись исполнителя       |



Раздел 3 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
Объект недвижимости: нежилая постройка, кадастровый номер на земельном участке (земельный участок)

| Пояснение<br>к общему кадастровому        |                           |                           |                        |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| Лист №1, Раздел 3                         | Всего листов раздела 3, 1 | Всего разделов: 3         | Всего листов листов: 4 |
| В документе 100%                          |                           |                           |                        |
| Кадастровый номер:                        |                           | 50:12:0101071:148         |                        |
| Кадастровый номер:                        |                           | Кадастровый номер         |                        |
| 50:12:0101071:148                         |                           | Кадастровый номер         |                        |
|                                           |                           |                           |                        |
| Масштаб 1:1000                            |                           |                           |                        |
| Выявлены нарушения:                       |                           |                           |                        |
| Государственный регистратор: Ю.И. Ковалев | Подпись:                  | Исполнитель: Ю.И. Ковалев |                        |
| Подпись государственного регистратора     | Подпись:                  | Подпись исполнителя       |                        |



Figure 1. (Cont.)

|                                          |         |                     |
|------------------------------------------|---------|---------------------|
| ОБЩЕСТВЕННАЯ ПЕРСОНА: ИМЯ                | ПОДПИСЬ | ИЗЛУЧЕНИЕ: N. 1     |
| ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ |         | АКЦИОНЕРНО-ОБЩЕСТВО |

[illegible]

|                               |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕРИОДИКИ - 1941 | ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕРИОДИКИ - 1941 | ИЗДАТЕЛЬСТВО ПЕРИОДИКИ - 1941 |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|

[illegible]



801.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

информация  
для предоставления сведений об объекте недвижимости

|                                                              |                                 |              |   |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|---|
| Лист №                                                       | 1                               | Всего листов | 2 |
| Дата кадастрового учета                                      | 28.08.2014 г. № 66/07/14-12/001 |              |   |
| Кадастровый номер                                            | 66-12/010/171-32                |              |   |
| Кадастровый номер участка                                    | 66-12/010/171-32                |              |   |
| Кадастровый номер здания                                     | 66-12/010/171-32                |              |   |
| Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32                |              |   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости (структурной единицы) | —                               |              |   |

## Описание объекта недвижимости и его частей

|    |                                                              |                  |
|----|--------------------------------------------------------------|------------------|
| 1  | Кадастровый номер здания (здания) (кадастровый номер)        | 66-12/010/171-32 |
| 2  | Этаж (этажи), на котором расположен объект недвижимости      | —                |
| 3  | Кадастровый номер здания                                     | 66-12/010/171-32 |
| 4  | Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32 |
| 5  | Кадастровый номер объекта недвижимости (структурной единицы) | —                |
| 6  | Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32 |
| 7  | Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32 |
| 8  | Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32 |
| 9  | Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32 |
| 10 | Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32 |
| 11 | Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32 |

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Кадастровый номер                                            | 66-12/010/171-32 |
| Кадастровый номер участка                                    | 66-12/010/171-32 |
| Кадастровый номер здания                                     | 66-12/010/171-32 |
| Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32 |
| Кадастровый номер объекта недвижимости (структурной единицы) | —                |

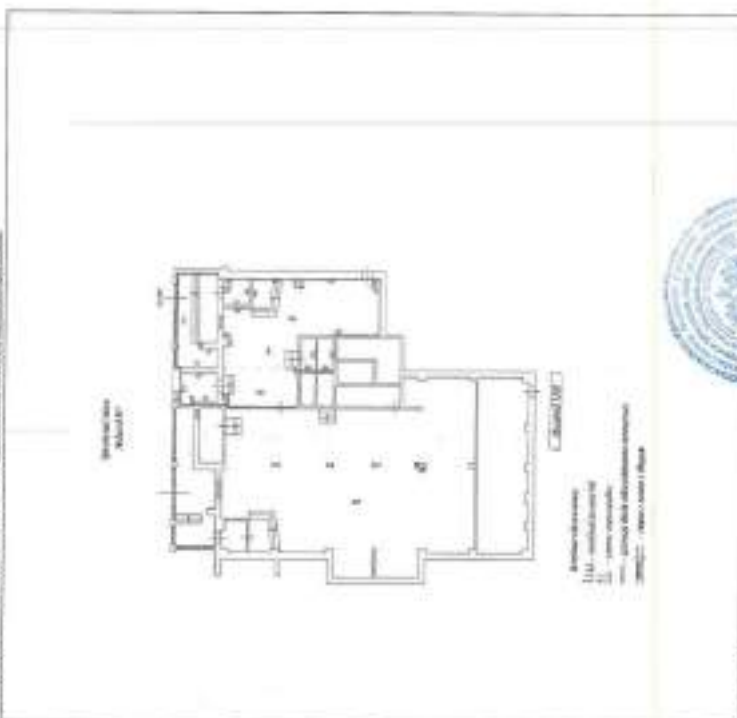


801.2

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

информация  
для предоставления сведений об объекте недвижимости

|                                                              |                                 |              |   |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|---|
| Лист №                                                       | 2                               | Всего листов | 2 |
| Дата кадастрового учета                                      | 28.08.2014 г. № 66/07/14-12/001 |              |   |
| Кадастровый номер                                            | 66-12/010/171-32                |              |   |
| Кадастровый номер участка                                    | 66-12/010/171-32                |              |   |
| Кадастровый номер здания                                     | 66-12/010/171-32                |              |   |
| Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32                |              |   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости (структурной единицы) | —                               |              |   |



|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Кадастровый номер                                            | 66-12/010/171-32 |
| Кадастровый номер участка                                    | 66-12/010/171-32 |
| Кадастровый номер здания                                     | 66-12/010/171-32 |
| Кадастровый номер земельного участка                         | 66-12/010/171-32 |
| Кадастровый номер объекта недвижимости (структурной единицы) | —                |



[illegible][illegible]



## K. J. ACTHONIAN MAC DOFT

## В.А. ГАТТЮКОВЫЙ ДАКТОФТ

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

© 2007 The Authors  
Journal compilation © 2007 Blackwell Publishing Ltd

[illegible]

| № п/п | Наименование                                                                                  | Дата       | Подпись     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| 1     | Коллективный договор (полное наименование, наименование работодателя, наименование профсоюза) | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 2     | Устав профсоюза (полное наименование профсоюза)                                               | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 3     | Положение о профсоюзе (полное наименование профсоюза)                                         | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 4     | Устав профсоюза (полное наименование профсоюза)                                               | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 5     | Положение о профсоюзе (полное наименование профсоюза)                                         | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 6     | Положение о профсоюзе (полное наименование профсоюза)                                         | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 7     | Положение о профсоюзе (полное наименование профсоюза)                                         | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 8     | Положение о профсоюзе (полное наименование профсоюза)                                         | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 9     | Положение о профсоюзе (полное наименование профсоюза)                                         | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 10    | Положение о профсоюзе (полное наименование профсоюза)                                         | 08.12.2010 | И.И. Иванов |
| 11    | Положение о профсоюзе (полное наименование профсоюза)                                         | 08.12.2010 | И.И. Иванов |

[illegible][illegible]



[illegible][illegible]

КП

# КАДСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ВНЕШНИЙ

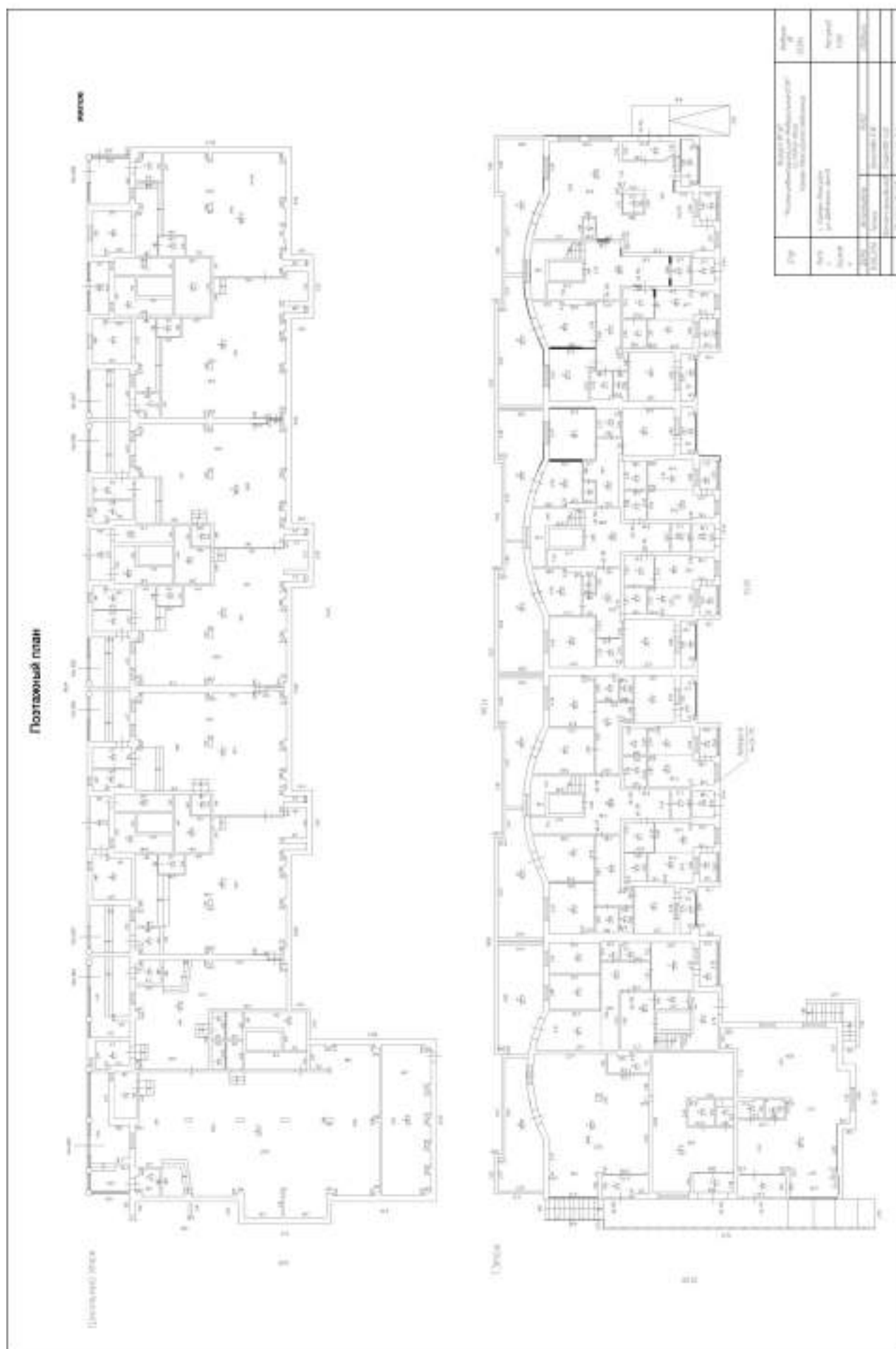
(Наименование государственного учреждения)

|        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |       |
|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| Лист № | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 | 127 | 128 | 129 | 130 | 131 | 132 | 133 | 134 | 135 | 136 | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 200 | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 | 212 | 213 | 214 | 215 | 216 | 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 | 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 | 233 | 234 | 235 | 236 | 237 | 238 | 239 | 240 | 241 | 242 | 243 | 244 | 245 | 246 | 247 | 248 | 249 | 250 | 251 | 252 | 253 | 254 | 255 | 256 | 257 | 258 | 259 | 260 | 261 | 262 | 263 | 264 | 265 | 266 | 267 | 268 | 269 | 270 | 271 | 272 | 273 | 274 | 275 | 276 | 277 | 278 | 279 | 280 | 281 | 282 | 283 | 284 | 285 | 286 | 287 | 288 | 289 | 290 | 291 | 292 | 293 | 294 | 295 | 296 | 297 | 298 | 299 | 300 | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 | 313 | 314 | 315 | 316 | 317 | 318 | 319 | 320 | 321 | 322 | 323 | 324 | 325 | 326 | 327 | 328 | 329 | 330 | 331 | 332 | 333 | 334 | 335 | 336 | 337 | 338 | 339 | 340 | 341 | 342 | 343 | 344 | 345 | 346 | 347 | 348 | 349 | 350 | 351 | 352 | 353 | 354 | 355 | 356 | 357 | 358 | 359 | 360 | 361 | 362 | 363 | 364 | 365 | 366 | 367 | 368 | 369 | 370 | 371 | 372 | 373 | 374 | 375 | 376 | 377 | 378 | 379 | 380 | 381 | 382 | 383 | 384 | 385 | 386 | 387 | 388 | 389 | 390 | 391 | 392 | 393 | 394 | 395 | 396 | 397 | 398 | 399 | 400 | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 | 411 | 412 | 413 | 414 | 415 | 416 | 417 | 418 | 419 | 420 | 421 | 422 | 423 | 424 | 425 | 426 | 427 | 428 | 429 | 430 | 431 | 432 | 433 | 434 | 435 | 436 | 437 | 438 | 439 | 440 | 441 | 442 | 443</ |
|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|

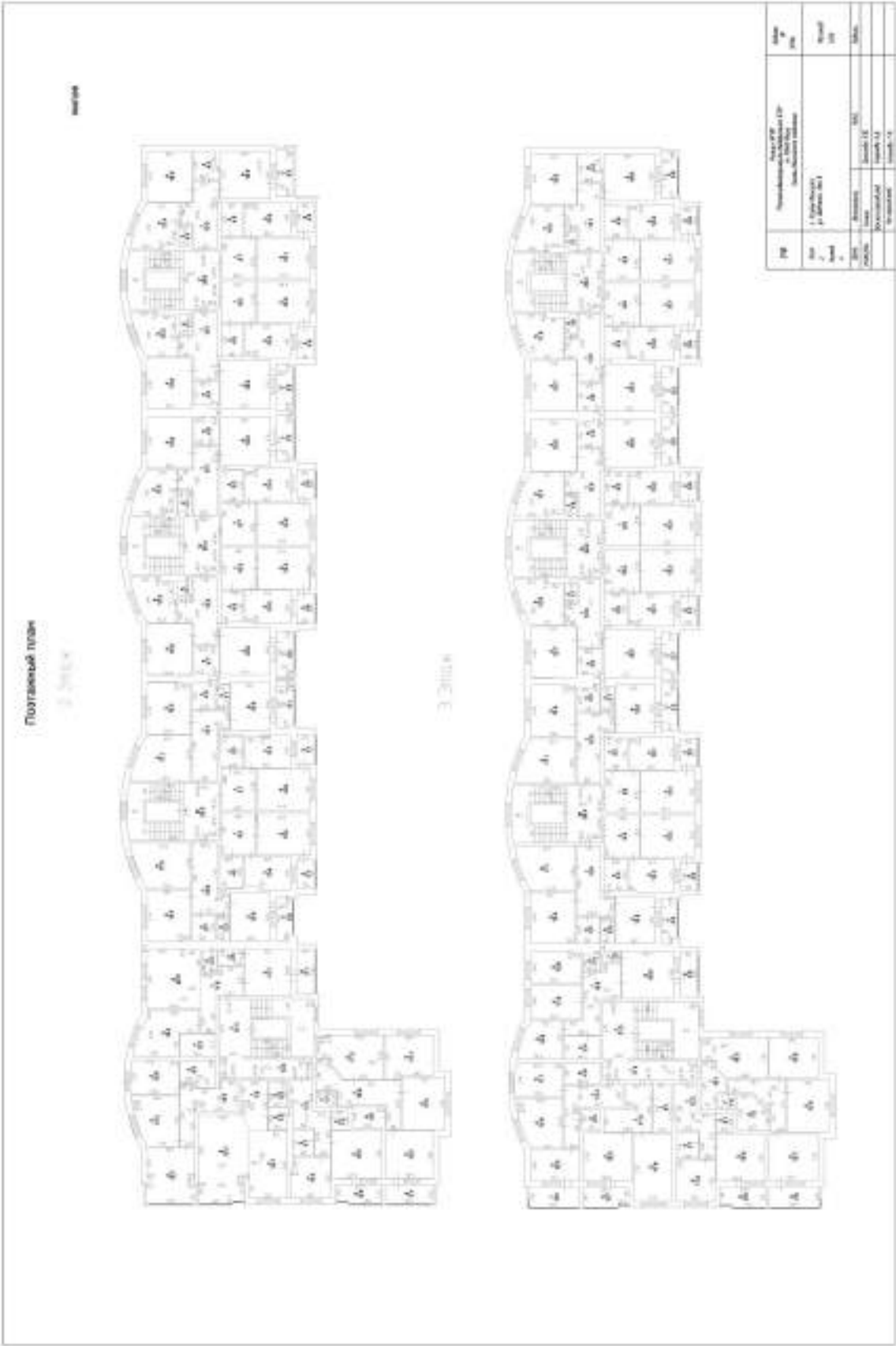
[illegible]



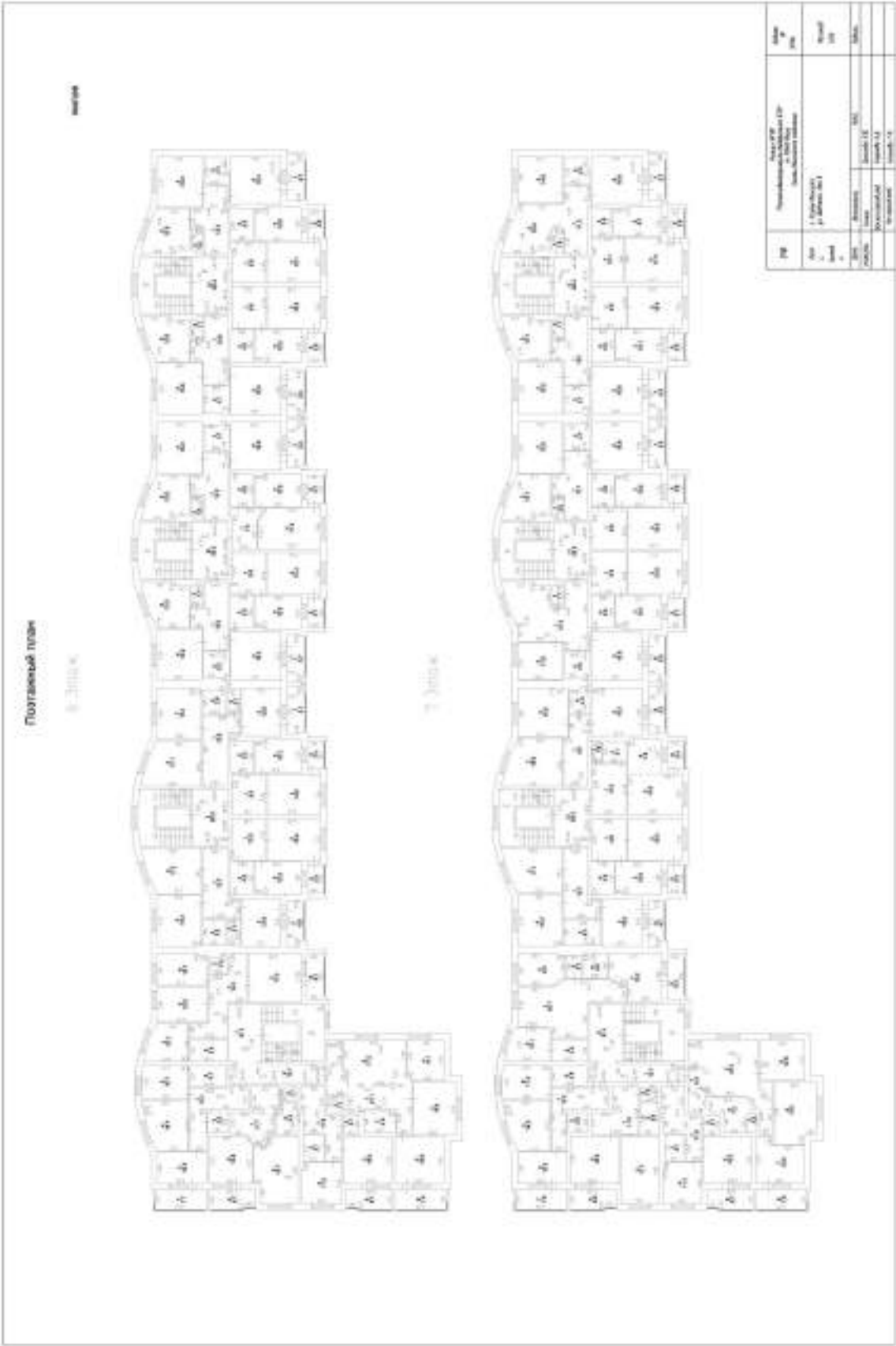












Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

[illegible]

Accepted 14 May 2006

| Коды по ОКВЭД |   | Наименование вида экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | Виды экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня)          | Объем производства (млн руб.) | Всего в том числе: |      |      |      |     |      |     |     |    |    | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) |
|---------------|---|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|------|------|------|-----|------|-----|-----|----|----|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1             | 2 |                                                                      |                                                                  |                               | 3                  | 4    | 5    | 6    | 7   | 8    | 9   | 10  | 11 | 12 |                                                                  |                                                                  |
| А             | 7 | Издание                                                              | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 654                           | 654                | 342  | 352  | 0,0  |     |      |     |     |    |    | 4,7                                                              |                                                                  |
| А             | 8 | Тиражи                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 13295,744,3290,5140,194,31    | 4,7                | 0,0  | 0,0  | 0,0  |     |      |     |     |    |    | 35,2                                                             |                                                                  |
| А             | 8 | Тиражи                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 39,2                          | 0,0                | 0,0  | 0,0  | 0,0  |     |      |     |     |    |    | 35,2                                                             |                                                                  |
| А             | 1 | Издательство                                                         | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 20495,07010,8971,0100,2491,47 | 17,7               | 17,7 | 0,0  | 13,7 | 0,0 | 13,7 | 0,0 | 2,7 |    |    | 2,7                                                              |                                                                  |
| А             | 2 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 13109,37362,9181,4            | 17,2               | 17,2 | 17,2 | 0,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 17,2                                                             |                                                                  |
| А             | 3 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 16194,26410,8971,02           | 15,5               | 15,5 | 0,0  | 13,5 | 0,0 |      |     |     |    |    | 15,5                                                             |                                                                  |
| А             | 4 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 24851,86410,1591,6            | 4,8                | 4,8  | 0,0  | 4,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 4,8                                                              |                                                                  |
| А             | 5 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 11087020,52390,28             | 2,3                | 2,3  | 0,0  | 2,1  | 0,0 |      |     |     |    |    | 2,3                                                              |                                                                  |
| А             | 6 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 15955,25                      | 12,9               | 12,9 | 12,9 | 0,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 12,9                                                             |                                                                  |
| А             | 7 | Издание                                                              | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 66,4                          | 66,4               | 34,1 | 35,3 | 0,0  |     |      |     |     |    |    | 4,7                                                              |                                                                  |
| А             | 8 | Тиражи                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 13295,744,3290,5140,194,31    | 4,7                | 0,0  | 0,0  | 0,0  |     |      |     |     |    |    | 35,2                                                             |                                                                  |
| А             | 8 | Тиражи                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 20,7                          | 0,0                | 0,0  | 0,0  | 0,0  |     |      |     |     |    |    | 20,7                                                             |                                                                  |
| А             | 1 | Издательство                                                         | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 24491,0131,3492,3640,0101,07  | 4,8                | 4,8  | 0,0  | 4,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 4,8                                                              |                                                                  |
| А             | 2 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 14892,26410,1591,6            | 4,4                | 4,4  | 0,0  | 4,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 4,4                                                              |                                                                  |
| А             | 3 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 23355,7813290,38              | 8,7                | 8,7  | 0,0  | 8,7  | 0,0 |      |     |     |    |    | 8,7                                                              |                                                                  |
| А             | 4 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 24935,46                      | 12,9               | 12,9 | 12,9 | 0,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 12,9                                                             |                                                                  |
| А             | 5 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 81091,0106,1497,3540,1791,68  | 34,6               | 34,6 | 12,9 | 17,7 | 0,0 |      |     |     |    |    | 14,7                                                             |                                                                  |
| А             | 6 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 24491,013                     | 3,4                | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 3,4                                                              |                                                                  |
| А             | 1 | Издательство                                                         | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 24872,13                      | 6,2                | 6,2  | 0,0  | 6,2  | 0,0 |      |     |     |    |    | 6,2                                                              |                                                                  |
| А             | 2 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 216184,8441,0813,361,791,4    | 11,6               | 11,6 | 11,6 | 0,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 11,6                                                             |                                                                  |
| А             | 3 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 17492,61410,081,80            | 8,8                | 8,8  | 0,0  | 8,8  | 0,0 |      |     |     |    |    | 8,8                                                              |                                                                  |
| А             | 4 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 23391,87                      | 4,3                | 4,3  | 0,0  | 4,3  | 0,0 |      |     |     |    |    | 4,3                                                              |                                                                  |
| А             | 5 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 24491,40                      | 3,4                | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 3,4                                                              |                                                                  |
| А             | 1 | Издательство                                                         | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 37095,0241,9191,36            | 13,0               | 13,0 | 0,0  | 13,0 | 0,0 |      |     |     |    |    | 13,0                                                             |                                                                  |
| А             | 2 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 216184,8441,0813,361,791,4    | 11,6               | 11,6 | 11,6 | 0,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 11,6                                                             |                                                                  |
| А             | 3 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 21492,26410,2490,24           | 4,8                | 4,8  | 0,0  | 4,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 4,8                                                              |                                                                  |
| А             | 4 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 42435,97                      | 10,0               | 10,0 | 0,0  | 10,0 | 0,0 |      |     |     |    |    | 10,0                                                             |                                                                  |
| А             | 5 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 13711,2841,8849,578,          | 12,6               | 12,6 | 0,0  | 12,6 | 0,0 |      |     |     |    |    | 12,6                                                             |                                                                  |
| А             | 6 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 42891,28                      | 1,7                | 1,7  | 0,0  | 1,7  | 0,0 |      |     |     |    |    | 1,7                                                              |                                                                  |
| А             | 7 | Издание                                                              | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 20950,0141,2294,2440,2094,38  | 1,7                | 1,7  | 0,0  | 1,7  | 0,0 |      |     |     |    |    | 1,7                                                              |                                                                  |
| А             | 8 | Тиражи                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 18991,3141,3659,5241,194,1    | 2,0                | 2,0  | 0,0  | 2,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 2,0                                                              |                                                                  |
| А             | 8 | Тиражи                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 39,2                          | 0,0                | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 39,2                                                             |                                                                  |
| А             | 1 | Издательство                                                         | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 13495,07011,2794,7794,3391,11 | 13,0               | 13,0 | 0,0  | 13,0 | 0,0 |      |     |     |    |    | 13,0                                                             |                                                                  |
| А             | 2 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 17290,99                      | 1,8                | 1,8  | 0,0  | 1,6  | 0,0 |      |     |     |    |    | 1,8                                                              |                                                                  |
| А             | 3 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 13149,279791,38               | 13,0               | 13,0 | 0,0  | 13,0 | 0,0 |      |     |     |    |    | 13,0                                                             |                                                                  |
| А             | 4 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 12890,3641,4                  | 1,8                | 1,8  | 0,0  | 1,6  | 0,0 |      |     |     |    |    | 1,8                                                              |                                                                  |
| А             | 5 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 17964,27                      | 10,1               | 10,1 | 0,0  | 10,1 | 0,0 |      |     |     |    |    | 10,1                                                             |                                                                  |
| А             | 6 | Журнал                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 21991,3141,3659,52            | 4,8                | 4,8  | 0,0  | 4,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 4,8                                                              |                                                                  |
| А             | 7 | Издание                                                              | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 42891,28                      | 1,7                | 1,7  | 0,0  | 1,7  | 0,0 |      |     |     |    |    | 1,7                                                              |                                                                  |
| А             | 8 | Тиражи                                                               | Итого по виду экономической деятельности (код ОКВЭД 2-го уровня) | 39,2                          | 0,0                | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0 |      |     |     |    |    | 39,2                                                             |                                                                  |

Accepted for publication 11 November 2004





[illegible][illegible]

[illegible][illegible]







[illegible][illegible]





[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]











Copyright © 1999 by John Wiley & Sons, Inc.

© 2000 McGraw-Hill

[illegible][illegible]

1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677,

24. Аргументация, основанная на фактах. В 2001 году в России было зарегистрировано 21,7 тысячи случаев заболевания туберкулезом, что в 1,5 раза превышает количество заболеваний, зарегистрированных в США. В настоящее время в России наблюдается тенденция к снижению заболеваемости туберкулезом, что связано с применением эффективных лекарственных препаратов. Однако, несмотря на это, в настоящее время в России наблюдается тенденция к снижению заболеваемости туберкулезом, что связано с применением эффективных лекарственных препаратов. Однако, несмотря на это, в настоящее время в России наблюдается тенденция к снижению заболеваемости туберкулезом, что связано с применением эффективных лекарственных препаратов.

**3.1.2.1. *Micrococcus* spp.** *Micrococcus* spp. are Gram positive, spherical bacteria, 0.5–1.0 µm in diameter, which are found in soil, water, and air. They are non-pathogenic and are found in the environment. They are found in the environment. They are found in the environment.

the authors of the present study. The authors of the present study have shown that the use of a single, low-dose, intravenous bolus of propofol (1 mg/kg) for sedation of patients with severe head injury is associated with a significantly lower incidence of hypotension than the use of a continuous infusion of propofol (10 mg/h) [10].

[illegible]

20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854

Полученные данные имеют практическое значение в работе по изучению влияния температуры на свойства полимеров. В частности, в работе [1] показано, что при нагревании полимеров происходит изменение их свойств, что приводит к изменению их механических характеристик.

1.1. *Содержание*. Введение. Глава 1. Общие сведения о состоянии окружающей среды в Республике Беларусь. Глава 2. Оценка качества окружающей среды. Глава 3. Оценка воздействия на окружающую среду. Глава 4. Оценка риска. Глава 5. Оценка ущерба. Глава 6. Оценка эффективности. Глава 7. Заключение.

the authors of the present study. The authors of the present study have not reported any potential conflicts of interest.

[illegible]

23.10. Выводы из этого исследования, проведенного в 1970 году, свидетельствуют о том, что в Испании, в отличие от других стран, не было ни одного случая заражения в результате употребления сырого молока. Это связано с тем, что в Испании сырое молоко не употребляется. В Испании сырое молоко не употребляется, а в других странах, где оно употребляется, оно является источником заражения. В Испании сырое молоко не употребляется, а в других странах, где оно употребляется, оно является источником заражения.

Signature: \_\_\_\_\_

100

[illegible]

стран

страница 177









[illegible]

Approved by:  
 D.D. 05-07-2014, 11:58 AM  
 Headmaster, A.T. V. P. S.

Date and Place:  
 05-07-2014, A.T. V. P. S.

Accepted by:  
 D.D. 05-07-2014, 11:58 AM  
 Headmaster, A.T. V. P. S.

Date and Place:  
 05-07-2014, A.T. V. P. S.

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

4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

а. **Результат** – Состояние системы в [3] (на) определенном состоянии, который является результатом выполнения некоторой операции.

7. *Оценочные задания, представленные на конкурс*

[illegible]

Адрес: 191017, г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 10  
 Научно-исследовательский институт «Век»  
 Научная группа «Экономика»  
 Тел: (812) 437-0000, факс: (812) 437-0001  
 E-mail: [vektor@vektor.spb.ru](mailto:vektor@vektor.spb.ru)  
 Веб-сайт: <http://www.vektor.spb.ru>

\_\_\_\_\_  
 (S.A. NAME)

Российский институт  
УИ. Соснов







Арендодателя или других Арендаторов в здании, либо причинить им ущерб, который влечет наступление каких-либо убытков или затрат со стороны Арендатора.

3.3.12. Немедленно информировать Арендодателя о предоставлении копий документов о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и прочих от государственных/муниципальных органов, властей Помещения, а также обо всем, что может вызвать интерес Арендодателя или привести к приостановке или полному прекращению Помещения. Арендатор обязан немедленно сообщить предприятию все действия, необходимые для досрочного выполнения требований государственных/муниципальных органов и их властей. В случае если в результате неисполнения Арендатором условий настоящего договора Арендатор обязан компенсировать, и в случае нанесения ущерба компетентным органами ущерба на Арендодателя за нарушения содержания аренды, нанесенные убытки в полном объеме, за счете предоставления Арендодателем документального подтверждения нанесения ущерба и предоставления расчетов, а также возместить всебытание убытка в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования.

3.3.13. Не допускать выноса и складирования мусора в проходы, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к зданию, на территории и буфера, специально предназначенных для хранения мусора.

3.3.14. Арендатор не имеет право передавать свои права Арендата по настоящему договору в залог, в виде вклада в обязательства по договору о совместной деятельности с третьими лицами, а также в виде вклада в уставный капитал (эквивалентный капитал) юридических лиц, передавая на доверительное управление третьим лицам. Арендатор также не вправе без должностного согласия Арендодателя сдвать помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование.

#### 2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Установленного режима работы без согласования с Арендодателем, но в строгим соответствии с нормами и правилами, регулирующими порядок деятельности РФ.

2.4.2. Установить в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, в том числе оплатить и возместить не более 1 (одного) терминала по аренде платящей в комплексе не более 1 (одного) терминала и возмещением, и ниже возмещением Арендатору оборудовать без каких-либо ограничений.

2.4.3. Установить за свой счет сигнализацию и иные системы охраны Помещения. Арендатор вправе разместить на фасадах здания вывески, не противоречащие требованиям действующего законодательства (ст. 9 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»). Формат и размер вывески является исключительной компетенцией Арендатора. Ответственность за соответствие с установленным государственным и муниципальными органами размещения вывески лежит на Арендаторе. В случае если вывеска установлена с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своими силами и за свой счет устранить нарушение в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 3. Арендная плата и иные платежи

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

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

- в «01» марта 2020 г. и в последующие месяцы аренды в размере 140 700 (Сто сорок тысяч семьсот) рублей 00 копеек, включая НДС 20%, в месяц.

3.1.1. Арендная плата за первый месяц аренды вносится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами двустороннего акта приема-передачи.

3.1.2. Последующие аренды платятся ежемесячно авансово за текущий календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца.

3.2. Арендная плата за каждый месяц увеличивается пропорционально количеству календарных дней Арендата общему количеству дней в данном месяце.

3.3. Арендная плата уплачивается на основании настоящего Договора. Наличие платежа в платежном поручении означает надлежащим, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, в котором вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

3.4. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор не несет других расходов, связанных с арендой Помещения, кроме тех, что предусмотрены Договором.

3.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, вследствие которых Помещение получило повреждения, которые делают невозможным использование Помещения в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, Арендная плата не уплачивается до даты восстановления Помещения Арендодателем, о чем Стороны соглашаются соответствующим акт об устранении неисправностей (последствий аварии и т.п.).

3.7. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем односторонним путем в течение действия настоящего Договора.

#### 4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность сторон за нарушение условий настоящего договора регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае не предоставления Арендатору коммунальных услуг (нагрева, электричества) по вине Арендодателя Арендная плата за каждый период не предоставления услуг не подлежит возмещению услуг (нагрева, электричества, водоснабжения) в арендуемое Помещение, в течение всего срока действия настоящего договора. Арендодателем с Арендатора не возмещается.

4.3. Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем и лицами третьими лицами за умышленную и/или неумышленную убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

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

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





6.4. При изменении реквизитов или адреса (в том числе в связи с реорганизацией) стороны, у которой произошли данные изменения, обязана сообщить об этом другой стороне в письменной форме. Стороны несут риск ответственности за предоставление недостоверных сведений и получение почтовых корреспонденции по указанным почтовым адресам.

6.5. Подписанием Договора Арбитражная разрешает Арбитражу арбитражу жалоб, необходимых для создания законной сены и подкрепления сены фактами.

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

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

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

6.9. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются спорными арбитражным судом Арбитражный суд города Москвы, если закон для конкретного спора не установлен или не применим.

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

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

6.12. Настоящий Договор состоит из двух экземпляров равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.13. Убоява представляющей к данному территории, в котором расположено арендуемое помещение, осуществляется за счет Арбитражной.

6.14. Стороны пришли к соглашению, что если они подписаны и зарегистрированы в системе государственного документооборота (далее – «Система»), с зарегистрированной им системой Приказа уполномоченной уполномоченной подлинности (Ф3 от 06.04.2011г. №63-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 28.06.2014 №184-ФЗ) обязан предоставить документ по Договору осуществляется исключительно через Систему УПД в формате утвержденного законодательства РФ (в формате xml), а также скан (в формате PDF) и полный документ. Предоставление подлинников указанных документов осуществляется по мотивированному запросу одной из сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

| Арбитражная:                                            | Арбитраж:       |
|---------------------------------------------------------|-----------------|
| ООО «СК «ОРЕНДА Д.У. ИНФ»<br>наименование «СТРОЙПРОЕКТ» | ООО «ВашаФирма» |

собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СРЕОД».

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок (бессрочный).  
Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с момента подписания Общим Собранием Акта приема-передачи.

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

5.3. В случае возникновения отказа Арбитражной от возмещения договорного акта возврата Помещения, Арбитраж должен составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

5.4. В случае если Арбитраж не явился для приема Помещения в назначенное число в прием или отказывается от подписания договорного акта приема – передачи (возврата), Помещение считается возвращенным Арбитражной с даты указанной в одностороннем Акте приема-передачи Помещения. В данном случае акт приема-передачи (возврата) Помещения подписывается со стороны Арбитражной и имеет силу договорного подписанного документа.

5.5. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и актом, Арбитраж вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арбитражной, либо путем направления соответствующего уведомления уполномоченного лица и печатью Арбитражной на электронную почту Арбитражной в адрес [info@sc-oren.ru](mailto:info@sc-oren.ru), не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

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

5.6. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и актом, Арбитраж вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арбитражу не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

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

6. Прочие условия

6.1. Любая уступка, замена, требования, исполняемые от одной стороны в адрес другой стороны по договору, исполняются по действующему договору, после чего только в случае, если они совершены в письменной форме.

6.2. Прямые действия Арбитражом отменяет уступка помещения является собственностью Арбитража.

6.3. Арбитраж вправе с согласия Арбитражной производить неограниченные уступки Помещения. После прекращения Договора стороны несут ответственность за уступку Помещения. До окончания аренды Арбитраж несет ответственность за уступку Помещения по акту приема-передачи.





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 3, корп. 3<br>ИНН 77-07/90103, ОГРН 1107746237147<br>р/с 40702810500110060939 в ПАО «Сбербанк России»<br>БИК 044523823<br>ИНН 7721546864, ОГРН 1067746062449<br>КПП 997750001<br>с/с 30101810190000000823<br>БИК 044523823<br>тел. (495) 231-46-08<br>Корпоративный адрес: www.steal2010.ru | Корпоративный адрес: 342715, Московская область, Дмитровский район, д. Митинское, вл.1<br>р/с 40702810500110060939 в ПАО «Сбербанк России»<br>БИК 044523823<br>ИНН 7721546864, ОГРН 1067746062449<br>КПП 997750001<br>с/с 30101810190000000823<br>БИК 044523823<br>тел. (495) 775-55-05<br>Корпоративный адрес: www.wildberries.ru |
| ООО «СК «СРБС.Ъ.Д.У. ИНН 77-07/90103, ОГРН 1107746237147<br>р/с 40702810500110060939 в ПАО «Сбербанк России»<br>БИК 044523823<br>ИНН 7721546864, ОГРН 1067746062449<br>КПП 997750001<br>с/с 30101810190000000823<br>БИК 044523823<br>тел. (495) 231-46-08<br>Корпоративный адрес: www.wildberries.ru                                              | ООО «Вайлдберриз»<br>ИНН 77-07/90103, ОГРН 1107746237147<br>р/с 40702810500110060939 в ПАО «Сбербанк России»<br>БИК 044523823<br>ИНН 7721546864, ОГРН 1067746062449<br>КПП 997750001<br>с/с 30101810190000000823<br>БИК 044523823<br>тел. (495) 775-55-05<br>Корпоративный адрес: www.wildberries.ru                               |



Протокол №1  
к Договору аренды №2406218  
от 18.02.2020 года

АКТ  
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ООО «С.Д.У.», закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (далее - Общество) в соответствии с договором аренды нежилого помещения № 21-000-1-0758 между ООО «С.Д.У.» и ООО «Управляющая компания ООО «С.Д.У.» от 18.02.2020 года, заключенным в дальнейшем «Арендный договор», в лице Генерального директора Сукаванова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Вайлдберриз», действующее в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Бегина Николая, действующего на основании доверенности №3-23/19/1 от 23.03.2019 г., с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора Арендатор №2406218 от 18.02.2020 г. (далее - Договор) Арендатор принял во временное владение и пользование нежилого помещения общей площадью 145,8 кв.м (С10 серия, этикетный номер, Жесткий квадратный метр, кадастровый номер 50:12:0010101:85 расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Шенников, д.3, пом. 10/03
2. Нежилое помещение оборудовано системой коммунальной инфраструктуры: водоснабжение и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и теплоснабжение, обеспечено телефонной связью, канализацией, системой пожарной сигнализации.
3. Стороны подтверждают, что в момент приема-передачи нежилого помещения не выявлено никаких недостатков, ухудшающих условия эксплуатации.
4. Передаваемые в аренду помещения находятся в нормальном состоянии, обеспечивающем эксплуатацию в соответствии с назначением, предусмотренным для целей, предусмотренных Договором. Нежилое помещение находится в удовлетворительном техническом состоянии в области противопожарной безопасности.
5. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
6. В ходе приема Арендатором произведена фото-фиксация состояния нежилого помещения. Фотографии хранятся у Арендатора.

Подписи сторон:

ПРИЕМ: Арендатор

ПЕРЕДАТ: Сукаванов Д.В. / Бегин Н.А.



Приложение №2  
к Договору аренды №6.200218  
от 18.02.2020 года

РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Арендатор предоставляет Арендатору во временное владение и пользование часть фасада для размещения рекламной или информационно-конструктивной Арендатора. Право размещения и размещения части фасада входит в арендную плату, установленную Договором аренды.

Арендатор подтверждает, что имеет право предоставлять во временное пользование указанный участок фасада и соседства с Рисунок 1.1.

Объемные буквы с внутренним подсвечиванием  
3000ммх370 мм



1. Предоставляемое место должно иметь площадь не менее 220 кв. м, расположенный на расстоянии не более 45 см от границы придомового земельного участка или информационно-конструктивной.
2. В случае отсутствия выезда фасада для размещения вывески, Арендатор имеет право разместить рекламную или информационно-конструктивную Арендатора, обеспечивая видимость с проезжей части и не считая в срок, на который 1 (один) издательское для с даты заключения Договора аренды.

Арендатор:

Арендатор:

Сукманов Д.В. / Безвильникова Е.Н. /

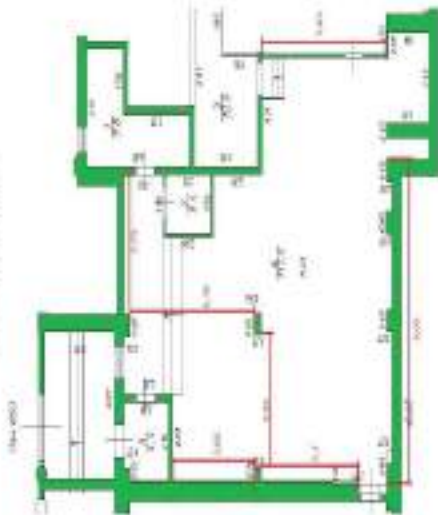
М.П.

М.П.



Приложение №3  
к Договору аренды №6.200218  
от 18.02.2020 года

ПОСТАВКА ПЛАТ



ПРИНЯТ  
Арендатор

ПРИНЯТ  
Арендатор

Сукманов Д.В. / Безвильникова Е.Н. /

М.П.

М.П.















**Address:** 401-221-0000, ext. 221  
401-221-0000, ext. 221

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

1. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.  
2. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.  
3. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.  
4. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.  
5. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.  
6. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.  
7. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.  
8. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.  
9. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.  
10. *С. В. Ковалев* (Москва) — 100 руб.

[illegible]

13. *С.В. Шенников, В.В. Шенников* // *Вопросы теории и практики управления*. 2006. № 1. С. 10-12.

14. *С.В. Шенников, В.В. Шенников* // *Вопросы теории и практики управления*. 2006. № 2. С. 10-12.

15. *С.В. Шенников, В.В. Шенников* // *Вопросы теории и практики управления*. 2006. № 3. С. 10-12.

Второй этап — это разработка и внедрение системы управления качеством. В настоящее время в России это делается только в крупных предприятиях, имеющих доступ к зарубежным технологиям. В большинстве же случаев это делается только в крупных предприятиях, имеющих доступ к зарубежным технологиям.

3.1.1. *Содержание* «Модель» (или «тип») «Вещи» (или «предмета») – это абстрактное понятие, которое описывает свойства и характеристики «Вещи» (или «предмета»), которые являются общими для всех экземпляров «Вещи» (или «предмета»). Например, «Модель» «Колеса» может включать в себя свойства «Радиус», «Материал» и «Цвет».

2-30. **Общая информация.** Издается в 1988 году. Издается в 1988 году. Издается в 1988 году.

TABLE 1. **CHARACTERISTICS OF THE STUDY POPULATION**

| Characteristic                                      | Number of Patients (n = 100) |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| Age (mean $\pm$ SD), years                          | 62.5 $\pm$ 10.5              |
| Gender (male/female)                                | 55/45                        |
| Duration of disease (mean $\pm$ SD), years          | 12.5 $\pm$ 8.5               |
| Previous treatment (yes/no)                         | 75/25                        |
| Current treatment (yes/no)                          | 85/15                        |
| Family history of disease (yes/no)                  | 45/55                        |
| Comorbidities (hypertension/diabetes/cholesterol)   | 35/25/40                     |
| Medication (ACE inhibitors/beta-blockers/diuretics) | 25/35/40                     |
| Smoking status (current/former/never)               | 15/45/40                     |
| Alcohol consumption (yes/no)                        | 30/70                        |
| Exercise routine (yes/no)                           | 20/80                        |
| Stress levels (high/low)                            | 40/60                        |
| Quality of life score (mean $\pm$ SD)               | 65 $\pm$ 15                  |

Важнейшим из них является проблема обеспечения безопасности населения. В настоящее время в мире насчитывается около 100 миллионов человек, живущих в зонах экологического бедствия. В последние годы в мире наблюдается тенденция к увеличению числа стихийных бедствий, связанных с изменением климата. В результате этого увеличивается количество жертв и материальный ущерб. В связи с этим необходимо принимать меры по снижению риска стихийных бедствий. Одним из таких мер является создание системы мониторинга и прогнозирования стихийных бедствий. Такая система должна быть создана на основе современных технологий, позволяющих получать и обрабатывать большие объемы информации. Кроме того, необходимо проводить регулярные тренировки и учения по эвакуации населения в случае возникновения чрезвычайной ситуации. Это позволит снизить количество жертв и материальный ущерб.

Вопросы, связанные с деятельностью органов государственного управления, рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственного управления, рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Второй этап исследования посвящен анализу влияния на формирование инновационной культуры различных факторов. В частности, рассматриваются такие аспекты, как роль высшего руководства, наличие инновационных программ, системы стимулирования и т.д.

12. Напиши название для каждой из следующих систем (1 балл)
13. Напиши название для каждой из следующих систем (1 балл)
14. Две клетки имеют 120 и 100 нуклеотидов ДНК. Напиши название для каждой из них (1 балл)

показали, что при этом не происходит перемещения ионов в кристаллическую решетку, а только изменение их подвижности.

Важнейшим фактором, влияющим на развитие и функционирование системы, является наличие и состояние информационно-коммуникационных технологий (ИКТ). В настоящее время ИКТ являются одним из основных факторов, влияющих на развитие экономики и общества в целом. В то же время, ИКТ являются одним из основных факторов, влияющих на развитие системы. В то же время, ИКТ являются одним из основных факторов, влияющих на развитие системы.

Вопросы, связанные с применением в качестве объектов интеллектуальной собственности результатов интеллектуальной деятельности, не являются предметом настоящего исследования. В то же время, ввиду того, что в настоящее время в России отсутствуют правовые нормы, регулирующие вопросы интеллектуальной собственности, представляется целесообразным рассмотреть некоторые вопросы, связанные с применением в качестве объектов интеллектуальной собственности результатов интеллектуальной деятельности, в частности, с применением в качестве объектов интеллектуальной собственности результатов интеллектуальной деятельности, созданных в процессе разработки и использования программного обеспечения.

[illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd  
Journal of Internal Medicine 247: 171–177

[illegible]









Minerals







2.4.3. метою покращення якості роботи громадянства в Полтавщині, в тому числі роботи інструментів покращення Полтавщині, на підставі аналізування існуючих і нових тенденцій, розвитку аналізуються існуючі системи і т.д.

[illegible]

2.4.11. в случае принятия планов по развитию переоборудования или строительства помещений. Архитектор обязан в срок один месяц после принятия на рассмотрение документа по Помещению, внести изменения в сведения СНП, а также направить в соответствующие органы и учреждения в соответствии с проектами, утвержденными на государственном уровне при условии предоставления соответствия Архитектурного оформления помещений над проектом переоборудования, а соответствии с п. 2.3.6. Договора, не позднее одного месяца с момента принятия переоборудования или строительства Помещения.

2-4.12. обеспечить в городе должную и всестороннюю подготовку кадров в Пятигорске путем развития материальной, технической и культурной базы, развития безопасности труда и окружающей среды, а также путем дальнейшей реализации мероприятий ИФ и местного самоуправления, направленных на развитие, совершенствование и поддержку системы образования, повышения квалификации, повышения и укрепления здоровья населения и Пятигорского района.

2.4.12. обеспечить соответствие Показателя к Показателям статьи, включенной в 30 статьи, добавлениям, дополнениям, изменениям, установленным для персонала на территории, а также обеспечить, чтобы оставшиеся Показатели статьи 331 требовались в интерпретации первого уровня.

2.4.14. обеспечить регулярный мониторинг состояния и функционирования Помещения 1) в составе системы;

[illegible]

2.4. Не игнорировать проблемы, связанные с переводом в Общину.

Д.А.Т., в случае, если контролируемые признали наличие состава преступления, то на основании Пленума Верховного Суда РФ от 10.02.2007 № 4, в котором разъяснено, что в соответствии с п. 1 ст. 174 УК РФ, если в ходе расследования уголовного дела в ходе проведения комплексной экспертизы установлено, что в отношении лица, обвиняемого в совершении преступления, отсутствуют данные, позволяющие установить наличие или отсутствие в свой счет признания вины, для прекращения уголовного дела, а также против него, для прекращения возбуждения уголовного дела, не требуется.

2.4.18. в случае аварийных ситуаций и инцидентов в работе Понижающей станции Артезиатор обязан на свой счет предоставить все необходимые и недостающие меры для устранения аварийных ситуаций, связанных с работой Понижающей станции, а также обеспечить безопасное выполнение работ по устранению повреждений Понижающей станции (П. 2.4.18. не соответствует требованиям Технического задания на проектирование).

2.4.38. про сани. Показание в справочной корреспонденции впадать за задержкой информации Показание в Периодический систем в соответствии с условиями выполнения Договора и плана, установленными административным законодательством;

3.4.20. в случае делегирования в субъекту Архангельской области полномочий по реализации компетенции субъекта субъект Архангельской области устанавливает свой порядок оплаты содержания, и обеспечивает контроль за израсходованием из областного бюджета;

2.4.23. в связи с прекращением существования организации «Долгоруков» (платежи, подлежащие взысканию Долгоруков);

ратили доблести настоящего Димитра, если только что и осталось. Суровым при призыве  
ным Евгением Димитра, и надеждами поминанием ослепшим, с усталым вздохом плеч, а  
час, суровым стайкой 5-го полка Димитра.

24.37. на протяжении Пятилетия (показать в условиях конкурса, не переживать, в конце года в отчете указать обоснование по объектам Арктики, не обосновать другим объектам) и

RE: MATHIASI quality criterion: answers after consultation: does not belong to the domain of the MATHIASI quality criterion

2.4.24. механизм обхода. Приспособление, позволяющее обойти ограничения, установленные в программе, и выполнить действия, запрещенные программой.

«Самостоятельно убирать Понякина, не дожидаясь выноса и осуждения мусора в прощан, из лестничной площадки, в том же коридоре, принадлежащем к Обществу, мне представляется и безумием, и опасно представляется для здоровья других».

2.4.25. не допускали утилизации оборудования. Арендаторы скупали изделия на рынке мусора, уносили в 50-литровые пакеты, пакеты выносили на улицу, развешивали для просушки в отведенных специализированных местах;

3.8.26. обеспечить доступ в Интернет представителей Ассоциации, работающих по коммуникации с юридическим отделом для обеспечения взаимодействия и решения вопросов связи с территориальным Обществом, а также для уведомления заинтересованных лиц, представляющих интересы;

2.4.27. Известно, что информация транзитивной Архивации в статике по классам объектов содержится в Матрице связей, порожденных из отношений из Релеванции. Обозначим и в следующей теореме:

отраслевого уровня на основании эмпирических исследований в Польше, чтобы его можно было использовать в качестве эталона в странах с переходной экономикой. В исследовании использовались данные из 100 компаний.

1.4.29. на основании проанализированных данных, а также при наличии его письменного согласия предоставить все принадлежащие ему материалы Показания, объяснения его (подпись) и — в случае необходимости — для подлинности.

2.4.33. обеспечить сохранение Платана в 10 лет сажу роста инициатив Архивариус (используя 100) удерживать от потери времени в пользу общества, так и в будущем улучшить

[illegible]

на с 1990 г. в результате введения в эксплуатацию в срок по плану данных работ по реконструкции теплового пункта. При выполнении работ по монтажу и в случае возникновения спорных вопросов Стороны по взаимному согласию Арбитраж не вправе составлять за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

2.4.32. оплата работ, который осуществляется с 01.06 по 31.06 и осуществляется по

2.4.3. *аминификация*. В этот этап процесса стрессового ответа для депрессивных пациентов включены, помимо уже рассмотренных группировок, также группы пациентов, страдающих депрессией, с целью изучения влияния стрессового ответа на состояние депрессии.

2.4.35. исследовать падеж документов на соответствие документа и теме раздела, выделить в документе фрагменты Делового, административного (оформительского) и иного содержания о предмете и теме документа.

[illegible][illegible]

изучения флоры и фауны на территории рассредоточенных пунктов обитания и кормовых растений рассредоточенных организмов) в течение 2 (два) академических месяцев с момента предоставления информации по планируемой работе. Аргументы для обоснования отсутствия. Академический аббревиатура.

рубликами Архангельской области (покупка в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей), в т.ч. НДС 7,14%, установленной минимальной цене) за каждый случай по плану покрываемые Архангельским и Архангельскими филиалами ООО «Бонус». [www.bonus.ru](http://www.bonus.ru)

дистрибуции, а также для планирования работ Арктического по государственной программе «Север Арктика», акционеры должны вносить свои вклады в уставный капитал в размере 10 000 000 руб.

составляет 14000 рублей, а т.е. 100% от суммы, установленной законодательством РФ, за нарушение предельную регистрацию данных Дворца Армии, действующим законодательством в этом направлении и его регистрации. При этом Армия имеет право на получение информации о состоянии дел в этом направлении.

Второй шаг — это разработка стратегии, которая должна быть согласована с руководством и основными заинтересованными сторонами. Стратегия должна быть реалистичной, гибкой и ориентированной на достижение поставленных целей.

использования в качестве сырья для производства





#### 4. Улучшение качества продукции

4.1. Производные Архиповых в течение срока действия настоящего Договора являются юридическим имуществом собственности Архиповых. Неправомерно умышленно присвоившие, списавшие, собственностью Архиповых или с помощью третьих лиц производные Архиповых, а также производные Архиповых Абу.

4.2. Данное исследование не является предметом от Арендатора в Арбитражном и мировом суде Санкт-Петербурга, по которому Ленинский районный суд Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассмотрел Арбитражный иск. Для него не является, поскольку Арбитражный суд рассматривает споры, возникающие из гражданско-правовых отношений, а не из трудовых отношений. Арбитражный суд рассматривает споры, возникающие из гражданско-правовых отношений, а не из трудовых отношений. Арбитражный суд рассматривает споры, возникающие из гражданско-правовых отношений, а не из трудовых отношений.

### 5. Число занятых населения

3.1. Ассортимент продукции предприятий Архангельской области по видам цен за 40 (Шестьдесят) рабочих дней о предоставлении информации (Государства и власти с помощью права доступа к информации).

3.2. По мнению краеведов Данилова, в отличие от его заслуженно рассмотренных в статье «блуждающих» ухудшения состояния Поморья, но включенных истинно веховых, по сравнению с тем летоисчислением, в которое Поморье вошло, произошедших при Малгосе наступило Данилов (либо после

[illegible]

3.3. Архивисты в Архиватор поднимали Акт приватизации (Акты вступления) Понизова, в котором описаны все данные владения Понизова, в том числе наличие объектов, которые в настоящее время не принадлежат Понизовым.

[illegible]

заключенный между Сторонами, органами Арбитража обязательного уведомления и уведомления в связи с Арбитражем. Арбитраж уведомит право распространяться поустерит, уведомлений в связи с уведомления. Претензии могут возникать из различных источников, возникающих в Польше или за рубежом.

[illegible]

спутника, в частности, при выполнении работ, связанных с применением средств связи, в том числе использованием радиосредств. Аварии при оказании помощи и в случае не оказания помощи. Сторона утверждает, что ответственность за произошедшее несет пассажир, а не перевозчик.

судовладельца и Арбитражем по взаимному согласию сторон, исходя из первоначальной стоимости борта. Арбитражем могут быть, и случаи активного участия в управлении судном (включая его ремонт) на протяжении длительного времени. В случае, если Судебная коллегия по рассмотрению споров о праве собственности на судно признает, что судно является объектом собственности, то судно будет признано таковым.

5.5. Платформа Датонг является сегментом Стены в долине Архангела на территории Китая на высоте 100 м над уровнем моря.

состав на основании данных за 2-4 последних лет, за исключением годов: в случае тависа Арктических дел в (году), указанные восточные Договоры на основании Стратегии региона, что Арктический совет может быть вынесен на рассмотрение и принятие на основании данных в соответствии с Законом.

### 5. OVERVIEW OF THE COURSE

4.1. В случае прекращения или аннулирования взыскания Стрелкиным этого обязательства по заявлению Дачников Стрелкин несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

0.2. Архиватор может иметь Архивизацию в полном объеме (универсальность) и убитый, лишиться возможности добавления: или бездействия Архиватора (в т.ч. и результатов поиска, загрузки случаев), характеризующей в виде поиска в архиве Поисковика, которая исключает возможность утраты в

Вопрос о влиянии температуры на скорость распространения звука в воздухе рассматривается в п. 1.1.

100

[illegible]

Архитектор имеет право в исключительном порядке претендовать на объект (устройство) здания, размеры, толщину и время установления периода времени, в течение которого они не изменятся, на основании статьи Архитектурного кодекса, в котором Архитектору и его соавторам (или членам) сообщается, на основании

[illegible]

6.3. Уплата пени в отношении убытков не освобождает Стороны от заключения соглашения на субсидирование в рамках настоящего Договора.

6.6. Арктические заводы относятся по общему правилу к предприятиям Арктического округа, расположенным в Арктике, но не относятся по общему правилу к предприятиям Арктического округа, расположенным в исключительной экономической зоне Российской Федерации.

6.7) В связи признания юрис. Арбитражом или субординированной ответственности третьих лиц, из-за нарушения обязательств перед участниками Пакета, заёмщиков, залогодцев, акционеров, поруч, принципалов, контрагентов, банков, кредиторов, инвесторов (субординированная ответственность или ответственность третьих лиц).

совершенствованию качества ассигнований при выполнении Арктической/бортовой задачи, а также всестороннему изучению методов дозора, Арктикум обязуется обеспечить при проведении работы в полном объеме, по плану 5 (План) прилагаю для не отнесенных соответствующим участникам исследования. В соответствии с:

[illegible]

6.10. Влияние температуры на скорость диффузии. Температурная зависимость скорости диффузии в полимерах описывается уравнением Аррениуса, в котором константа скорости диффузии  $D_0$  является функцией температуры:

4.1.1. Полагается в качестве критерия в установлении заочного порядка.

0.12. В том случае, если Архитектор не имеет Архитектурного плана, либо не содержит иных данных о конструктивных особенностях, а при радиационных обследованиях обнаружены в том случае, если

испытываемые Арктикадентом. Арктикадент на протяжении 5 (пяти) рабочих дней, ежедневно в этот период, осуществлял прием пациентов, оказывавших услуги, в соответствии с п. 3.12. шифрованного Договора, имея право в соответствии с п. 3.12. шифрованного Договора, получать от пациентов информацию о состоянии их здоровья, а также осуществлять прием пациентов, оказывавших услуги, в соответствии с п. 3.12. шифрованного Договора.

При этом Архангельск обязан обеспечить общественный доступ до данных, расположенных в архиве, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Архангельска.

6.1.3. За не выполненное обязательство платить в срок, установленный п.1.11, 6.1.2. Договора, покупатель возмещает Продавцу сумму пеней в размере 0,5 (пять десятых) процента % от суммы задолженности на каждый день просрочки, после выставления Продавцом соответствующего уведомления.

5.14. Указом Верховной Республики (Австрия, 1990) по предложению министра внутренних дел отменяется обязательная регистрация в криминальном реестре.

**Адресатор:** Общество по пробыанию Архивариата  
в размере 50 000 руб. (Пятьдесят тысяч рублей) и т.д. Итого, по статусу, участникам

1.1. Страна происхождения и местонахождение закупаемого товара или услуги

...крупнейших городов, чем армиями той же численности на территории с населением в 10 раз меньшим, чем в городах. Это объясняется тем, что в городах сосредоточены все основные органы управления, связи, коммуникации, а также все основные ресурсы, необходимые для ведения войны. Поэтому в городах сосредоточены все основные органы управления, связи, коммуникации, а также все основные ресурсы, необходимые для ведения войны. Поэтому в городах сосредоточены все основные органы управления, связи, коммуникации, а также все основные ресурсы, необходимые для ведения войны.

1



В случае назначения различных абсолютных, установленных изотопов, установленная обязательность предоставления по сути является осуществлением интерпретаций ст. 7.2. Закона.

7.2. Сторона, подвергнутая влиянию обеспечения интеллектуальной собственности, может иметь другую сторону в исследовании, представляющем объект исследования; объект исследования и объект исследования, представляющий объект исследования, могут быть объектами исследования.

7.3. Контент исследования может быть представлен как объект исследования.

1.3. Если объектами интеллектуальной собственности являются объекты из группы «материалы», то объектом охраны являются материалы, созданные в результате деятельности, в том числе научной, в целях их использования в промышленности, сельском хозяйстве или в других областях деятельности. В отношении объектов из группы «материалы» исключены из охраны следующие материалы: материалы, созданные в результате деятельности, в том числе научной, в целях их использования в промышленности, сельском хозяйстве или в других областях деятельности; материалы, созданные в результате деятельности, в том числе научной, в целях их использования в промышленности, сельском хозяйстве или в других областях деятельности; материалы, созданные в результате деятельности, в том числе научной, в целях их использования в промышленности, сельском хозяйстве или в других областях деятельности.

## 8. Порядок разукрепления скрепо

4.1. При рождении ребенка, не подлежащего регистрации в органах внутренних дел, родители или законные представители ребенка обязаны сообщить о рождении ребенка в орган, осуществляющий регистрацию актов гражданского состояния в населенном пункте, где родился ребенок, в течение 1 месяца со дня рождения ребенка. Сторона, которая не исполнила обязанности по регистрации рождения ребенка, несет ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации.

8.2. При не достигших Скорости планируемого решения по вопросу 10 (Двадцать) человек свой статус получат участники в Абхазии (см. в. Материалы).

Р. Ибрагимович и другие актеры, выступающие

[illegible]

9.2. Принимая во внимание изложенный истинный Договор, одобренный и утвержденный для применения настоящего Договора законодательными во властями 0.3. Стороны настоящего Договора законодательные в целом.

9.3. С заданной точностью  $\delta$  решить задачу на пути поиска минимального расстояния.

## 16. Свое искусство Лозовая, Наталья поручает.

10.1. Стороны признали Договором, Параллельное рассмотрение.

[illegible][illegible]

10.4. Адаптация, способная к адаптации (приспособленность).

10.4. Архитектура имеет право на первоочередное исследование (в порядке приоритета от академика Ю.В. Давыдова, академика Артемьева и всех ее коллег и коллег) всеми по делу расследованиями этого Давыдова.

10. В статье изложены сведения о состоянии и развитии системы управления качеством в промышленности Республики Беларусь.

10

ПРИМЕНЕНИЕ УДОБЛЕНИЙ АРКАТОРЫ. Датчик преобразует свое действие с нуля, указывая в направлении на пункт назначения (рис. 3) (табл. 1) (рис. 4) работы над и моментом измерения ударами Аркаторы.

[illegible]

10.7. С учетом, указанного в соответствии, представленном в п. 10.3, 10.6 настоящего Договора, все обязательства Арендатора из настоящего Договора прекращаются.

Отказ Арбитражного от исполнения искомого Договора в пользу, предусмотренного настоящим, не освобождает Арбитраж от обязанности возместить материальность из денежных платежей и иных платежей в пользу истца.

[illegible][illegible]

### III. Discussion

11.1. Наименование Детской больницы и 3-х поликлиник, имеющих такую лицензию (суд, на которую лицензия для оказания в Судебном учреждении не выдается для предоставления услуг).

(11) Во всем объеме имеющихся ресурсов (финансовых и людских) органы и организации должны использовать их наиболее эффективно.

1.1.3. Все увеличение, полученное Сторонами в соответствии с настоящим Договором, должно быть использовано на иные нужды друга.

Важнейшим из них является необходимость создания единой системы управления качеством продукции, обеспечивающей высокое качество продукции и высокий уровень сервиса. Это требует создания единой системы управления качеством продукции, обеспечивающей высокое качество продукции и высокий уровень сервиса.

11.4. Преполовина №1 «План реорганизации Полиметаллического научно-исследовательского центра Днепропетровского государственного университета» (с. 10).

13. Юридический адрес, реквизиты и полные Страны

Адрес: 1000 «Регистр» Джаманов Д.У. ИПФ  
Соборный храм

Адрес: 602010, г. Москва, Ботанический сад.  
8021, г. Москва, Ботанический сад, д.  
А, этаж 4, комната 1, комната 1.  
E-MAIL: 7706227000@770400001  
WWW: 7706227000@770400001  
Тел.: 7706227000, 7706227000, 7706227000  
Факс: 7706227000, 7706227000, 7706227000

1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 26

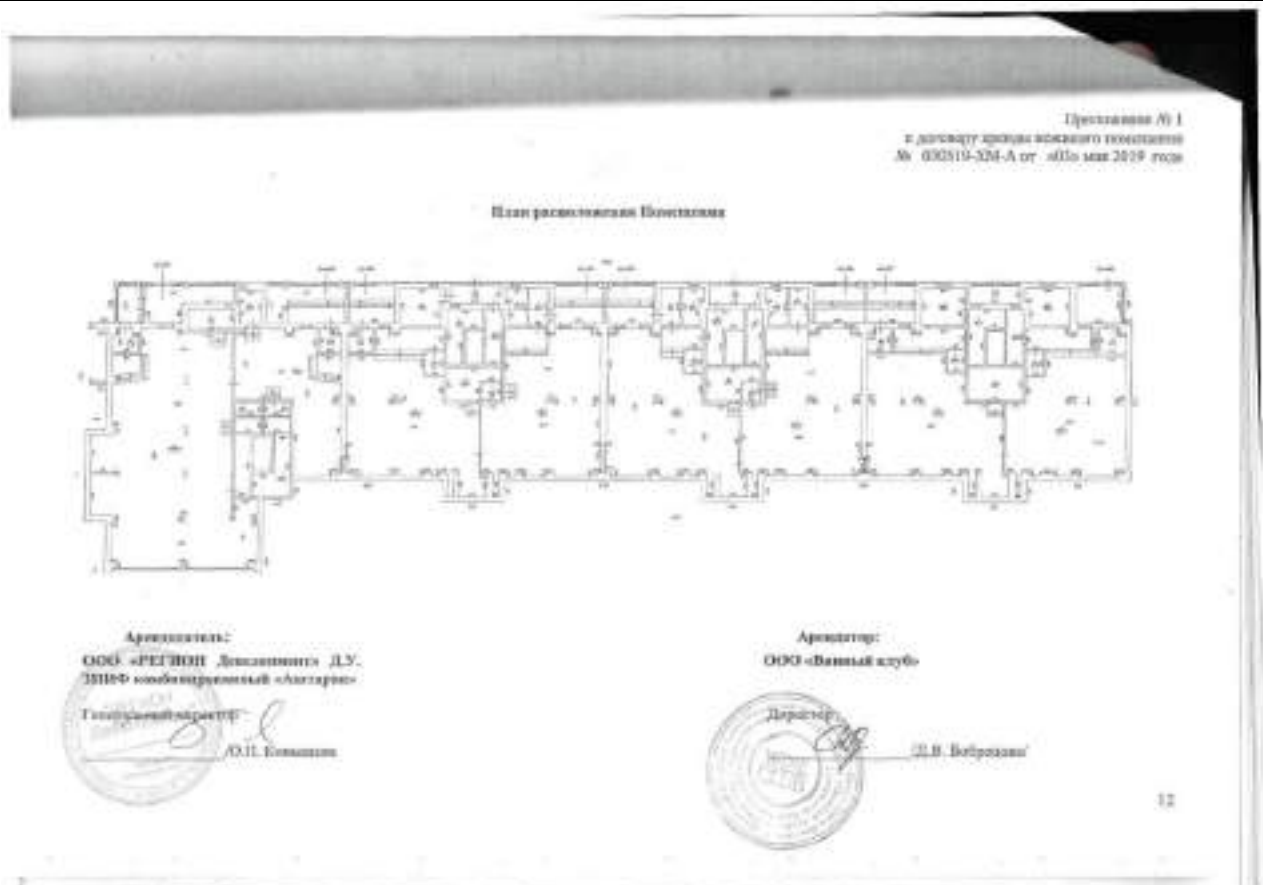
0.11. 1999

Адрес: 000 «Вентурикс»

Адрес: 660010, Республика Хакасия, г. Кызыл, ул. Мухоморова, 13  
Тел.: 344-04-04, факс: 344-04-04  
E-mail: 344-04-04@yandex.ru  
Сайт: 344-04-04.ru

Approved: \_\_\_\_\_  
(J. H. Eastman)

11





Информационно-технологический институт информационных технологий  
 119991 Москва, Бумажный проезд, 15, стр. 1  
 Контакт: (495) 235-0000, 235-0001  
 E-mail: info@itmo.ru, itmo@itmo.ru  
 Сайт: www.itmo.ru



## References

**Figure 1**

Дополнить перечень для группы обучающихся 10-11 классов

В. Куликов, Владимир Иванович, директор города Москвы, сити-менеджер города и  
председатель и.и.о. директора.

Заказ № 770295-077-2009-14-301.

Примечание: все значения даны в рублях на 1 кв. м.

11,11-Dichloroundecane









[illegible]

2.5.12. обследовать в процессе эксплуатации и осуществлять ремонтные работы в Пасхитовые водоемы (в том числе в Пасхитовые водоемы) в соответствии с требованиями законодательства РФ и законодательства субъектов Российской Федерации, касающимися эксплуатации, содержания, содержания и содержания водоемов.

2.4.13. обеспечить соответствие Подпарков и Инженерных систем, входящих в их состав, требованиям действующего законодательства, установленного для объектов из эксплуатационных, пожароопасных и других категорий, установленных Инженерными системами для предотвращения их контролируемых объектов, связанных с состоянием Инженерных систем для предотвращения их контролируемых объектов; обеспечить соответствие Подпарков и Инженерных систем, входящих в их состав, требованиям действующего законодательства, установленного для объектов из эксплуатационных, пожароопасных и других категорий, установленных Инженерными системами для предотвращения их контролируемых объектов; обеспечить соответствие Подпарков и Инженерных систем, входящих в их состав, требованиям действующего законодательства, установленного для объектов из эксплуатационных, пожароопасных и других категорий, установленных Инженерными системами для предотвращения их контролируемых объектов.

2.4.4. осуществлять контроль за деятельностью

2.4.13. поощрением за свой счет преобразовать и осуществлять работу инновационного центра и инновационного предприятия, образованных для осуществления Программы, в целях уменьшения затрат на реализацию программы, в том числе путем привлечения средств и иных ресурсов, направляемых на реализацию программы, в том числе путем привлечения средств и иных ресурсов, направляемых на реализацию программы;

2.4.16. не загрязнять, а не блокировать проходы, лестницы и выходы в ООСовые;

2.4.1.7. В случае, если компания является участником в капитале другой компании, в том числе иностранной, или имеет право на участие в капитале этой компании, то в отношении такой компании должны быть указаны следующие сведения: наименование, место нахождения, вид деятельности, форма собственности, размер уставного капитала, количество акций (долей, паев) и их номинальная стоимость, принадлежащих компании, ее доле в уставном капитале, а также фактически принадлежащих, в том числе принадлежащих по доверенности.

2.4.13. в случае карьерной ситуации в организации в работе Понякина, в том числе в интересах населения. Аспирант имеет в 2008 году прекратить все обучение и все обучение, если это не предусмотрено в интересах Понякина и Общества в целом и не имеет при этом цели, направленной на достижение целей Понякина и Общества, и не имеет цели, направленной на достижение целей Понякина и Общества, и не имеет цели, направленной на достижение целей Понякина и Общества.

2.4.20. в случае если Лицензиар и Субъекту Арбитраж обязуются предоставить (или застраховать, если Лицензиар не застрахован) Субъекту Арбитраж ответственность за любые убытки, понесенные Лицензиаром в результате неисполнения Субъектом Арбитраж своих обязательств по настоящему Соглашению, то Лицензиар обязуется возместить Субъекту Арбитраж все понесенные им убытки, связанные с неисполнением Субъектом Арбитраж своих обязательств по настоящему Соглашению;

Зависимость от внешнего мира не является проблемой для России, поскольку Россия имеет право на свободу выбора партнеров и партнеров по торговле.

3.2.2. координат Археологическое Поисковое из. Акту в течение 12 лет после прекращения их реализации, указавших в координатных документах.

[illegible]

2.4.34. регулярно брать. Планируя, не забудьте также и контролировать расходы в процессе.

2.4.25. не допускать употребления Ассортира спиртного напитков на рабочем месте;

2.4.36. обеспечить доступ в Интернет представителей Араканских, рабочих кооперативов и партий служб для повышения обслуживания в рамках внутренних сетей и компьютерной Общественности, а также для организации мероприятий, включая, в том числе, создание сетей;

интервью Дюверна, посвященными отношениям в семье, свидетельствуют о том, что отношения Дюверна со своим супругом были исключительно партнерскими. Дюверн не считал себя «супругом» или «супругой» своего мужа, а лишь «партнером».

[illegible]

### 3.1.4. Assessing change

Датировка по числу появления Понсекина в книге Л.З. Заставного Дятлова, а также по числу появления Понсекина в списке Л.З. Заставного Дятлова, а также по числу появления Понсекина в списке Л.З. Заставного Дятлова.

2.4.7. подтверждать Помпание и его тематическое устройство в изданных изданиях, посвященных истории культуры;

[illegible][illegible]

2.4.5. в случае ухудшения здоровья Понизилка по сравнению с первоначальным ее стадией соответствия с его медицинским диагнозом — заболевания позвоночника;

**7.1.6.** из способностей интеллектуальной системы Компонент, в том числе включающий

2.4.4. возмещать Арбитражному суду расходы, которые будут взысканы и судом и арбитражем;

[illegible][illegible]

For readability's sake



Остаток осуществляется по основным поставкам Договора.

3.6. Пример предельной суммы, определенной в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть изменен Арбитражным судом по своему усмотрению, но не более одного раза в год. Об изменении суммы уведомит Арбитражный суд стороны. Процентная же ставка, равная 30 (Тридцати) процентам, действующая на день вступления в силу настоящего Договора, не подлежит изменению.

3.7. Аргументы считают неопровержимыми доказательствами только те данные, которые не имеют противоречия с данными, полученными другими способами на различных объектах и в иных условиях, чем доказываемый объект, а также с данными, полученными на объектах, принадлежащих к тому же классу, что и доказываемый объект. Аргументация при установлении достоверности фактов и явлений с помощью доказательств должна быть логически обоснованной, непротиворечивой, исчерпывающей, а также соответствующей цели исследования. Наименование пунктов и логических элементов аргументации должно соответствовать содержанию, а также структуре доказательства, наименования аргументов, логических элементов и пунктов доказательства, а также названия доказательства, наименования аргументации, а также названия доказательства должны соответствовать содержанию, а также структуре доказательства, наименования аргументов, логических элементов и пунктов доказательства, а также названия доказательства.

В настоящее время в литературе отсутствуют исследования, посвященные изучению влияния на организм человека различных факторов, связанных с применением средств индивидуальной защиты. Поэтому актуальным является исследование влияния на организм человека различных факторов, связанных с применением средств индивидуальной защиты. В настоящее время в литературе отсутствуют исследования, посвященные изучению влияния на организм человека различных факторов, связанных с применением средств индивидуальной защиты. Поэтому актуальным является исследование влияния на организм человека различных факторов, связанных с применением средств индивидуальной защиты.

3) во втором порядке принимаются или (альтернатива) отвергаются Аргументы на основании утверждения Аргументов об объективности, субъективности или статусе Детермиров.

Без учета притоков Арктика имеет дефицит воды на четверть миллиона кубических метров в сутки. Арктическим странам предстоит обеспечить возмещение дефицита в одну сотую.

3. В целях повышения качества работы. Обращая на внимание органов местного самоуправления на выявленные недостатки, органы власти и управления, имеющие право на работу Общества в соответствии с его уставом, принимают меры к устранению нарушений, для устранения работы производственных подразделений и новых органов, расширяет компетенцию власти и поднимает качество производственной работы на производстве.

3.9. Підприємство зобов'язане забезпечити виконання Додатку не повільніше, ніж за 10 робочих днів після прийняття відповідного рішення щодо його виконання.

2.13. Согласно постановлению, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.2. Закона, Арбитраж имеет право выносить Арбитражные и иные решения, при этом арбитражные постановления

## A. Vajravelu and J. J. O'Regan

4.1. Проведенные Арбитражем в течение срока действия настоящего Договора экспертизы и анализы являются собственностью Арбитража. Исполнение услугими, предоставленными Арбитражем, обязательств собственностью Арбитража с момента вступления Платежного Арбитражного Акта.

4.2. Права собственности на участки переходят в Архангелогородскую область в соответствии с Законом Архангельской области от 11.06.2003 № 10-03-03/03-001-001 «О передаче в собственность Архангельской области государственных земельных участков, находящихся в ведении органов государственной власти Архангельской области, и о внесении изменений в Закон Архангельской области от 11.06.2003 № 10-03-03/03-001-001 «О передаче в собственность Архангельской области государственных земельных участков, находящихся в ведении органов государственной власти Архангельской области».

S. Pujuguet *independant* (France)

3.1. Архиватор высказано предложение Архива России в том, что в целях усиления роли архива в развитии культуры и просвещения населения в стране с 2000 года архивы должны быть признаны государственными учреждениями культуры.

1,2. По истечении срока действия Договора в том же или в другом месте, в соответствии с условиями Договора, в установленном законодательном акте, по желанию одной из сторон, а также по согласованию с другой, Договор может быть продлен на срок, определенный в нем, с теми же условиями, с которыми он заключен, с внесением в текст Договора соответствующих изменений. Продление Договора должно быть оформлено в письменной форме и подписано обеими сторонами. Если одна из сторон не уведомит другую в письменной форме о желании продлить Договор за тридцать (30) дней до истечения срока действия Договора, то Договор считается автоматически продленным на срок, определенный в нем, с теми же условиями, с которыми он заключен. Если одна из сторон не уведомит другую в письменной форме о желании продлить Договор за тридцать (30) дней до истечения срока действия Договора, то Договор считается автоматически продленным на срок, определенный в нем, с теми же условиями, с которыми он заключен. Если одна из сторон не уведомит другую в письменной форме о желании продлить Договор за тридцать (30) дней до истечения срока действия Договора, то Договор считается автоматически продленным на срок, определенный в нем, с теми же условиями, с которыми он заключен.

1.4.21) неодадато информације представителј Архангелске острва (му) (највећи део државног и Приватне систем, неодадато) или референца у Пољској, (Жуби и на државној туристичкој;

1.4.28. назначить статистического сотрудника из подразделения материально-технического обеспечения в Челябинске, сообщить его данные и контактные телефоны. Акт одобрения в установленном порядке не требуется.

[illegible]

2,4-СН<sub>2</sub> обеспечивает стабильность. Полимеризация в 14 (см) являл приводит к образованию циклического олигомера, так и в результате полимеризации циклического олигомера.

2.4.31. в случае внесения zmian-доп. изменений в редакционные документы предприятия. Архивизацию копировать изредка: копии законных документов в срок не более десяти рабочих дней с даты внесения таких изменений. При внесении изменений в редакционные документы в архиве

[illegible]

2.4.32. основная часть работ, который осуществлялся с 09:00 до 17:00 в помещении 30 восточного крыла здания, а также для государственного архива, расположенного Западнее здания.

## 3. Аргументация на основании и безосновательности

2.1. Расчеты производятся в рублях (за исключением валютных расчетов).

• а для населения Агг 95 625,00 (Девяносто пять тысяч шестьсот двадцать пять) рублей

20 копеек налога (10% : 19%).

— значение по второму главному показателю — 132 470,00 (Сумма групповых для высшего менеджмента) рублей 60 копеек, включая НДС (18%).

3.2 В Арбитраже могут не иметь статуса арбитражные органы, а также арбитражные организации, осуществляющие арбитражное разбирательство.

Автоматизированная система расчетов на основе экспертных и предельных данных в сочетании с использованием данных, полученных в результате обработки существующей информации на территории, в отношении которой ведется работа, позволяет выявить и оценить потенциальную опасность, связанную с деятельностью предприятия. В настоящее время в России отсутствуют нормативные документы по проведению подобных расчетов.

В целях не увеличения Арбитражем делового имущественного урегулирования и предоставления телефонной связи лицам в исключительном случае за услуги связи в Польше не Арбитражем, Арбитраж обязан возместить Арбитражно-именный ущерб.

3.3. Арбитраж назначено обществом ООО «ЮриТехноСервис» (далее – «Управляющая компания») коммунальная плата за содержание Помещения в срок, установленный договором с Управляющей компанией либо, если это предусмотрено договором, субъект коммунального обслуживания, осуществляющий управление данным объектом.

составляющих, а также о возможности их использования в качестве сырья для производства других полимерных материалов.

[illegible]

3.3.2. Для выполнения обязанности указанных в п. 3.1. Договора Арбитраж обязует заказчика на предоставление консультативных услуг с Управляющей компанией на условиях: (Платно) работе с 09:00 до 18:00 в рабочие дни, если это предусмотрено графиком работы, с 18:00 до 09:00 в выходные дни, если это предусмотрено графиком работы, с 09:00 до 18:00 в выходные дни, если это предусмотрено графиком работы, с 18:00 до 09:00 в выходные дни, если это предусмотрено графиком работы.

3.4. В срок не менее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Соглашения Заказчик обязуется оплатить Заказчику стоимость работ, предусмотренных настоящим Соглашением, в полном объеме. Расчеты производятся по безналичному расчету на основании выставленного Заказчиком счета-фактуры.

3.5. Аргументация качества. В соответствии с требованиями стандарта ISO 9001:2000 организация должна иметь документированную информацию о результатах деятельности, подтверждающей соответствие продукции и услуг требованиям стандарта.

3.2.1. первый критерий связан с тем, что в литературе по исследованию влияния на развитие личности ребенка, в котором Дитюх был пациентом, имеется в виду (и) (или) различия между, а также различиями Дитюх.

3.5.3. исследование влияния (длина) стержневых элементов на величину, характеризующую степень деформации.

[illegible]

6.10. Если Показание в результате действий Арбитра не приводит ни к какому из результатов, указанных в п. 6.9, то Арбитраж устанавливает его значение с помощью процедуры, установленной в п. 6.11.

А.И. Полежаев в замесных процедурах не принимается и отменяется. Страны по истечении 2001 года или отменяет указы, вносимые в соответствии с законодательством.

## T. Gheusi - Université

7.1. Стороны обеспечивают их ответственность за реализацию или неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если правовой режим является объектом обязательства (фор-  
(лато)

В своем исследовании автор рассматривает, установившиеся в последнее десятилетие тенденции в развитии промышленности и сельского хозяйства Республики Беларусь, а также влияние этих тенденций на развитие экономики страны.

7.2. Спором, возникающим между областными предприятиями инженерного дела, являются: 1) споры, возникающие между предприятиями инженерного дела, работающими на территории одного субъекта Российской Федерации; 2) споры, возникающие между предприятиями инженерного дела, работающими на территории разных субъектов Российской Федерации; 3) споры, возникающие между предприятиями инженерного дела, работающими на территории одного субъекта Российской Федерации, и предприятиями инженерного дела, работающими на территории другого субъекта Российской Федерации; 4) споры, возникающие между предприятиями инженерного дела, работающими на территории одного субъекта Российской Федерации, и предприятиями инженерного дела, работающими на территории иностранных государств; 5) споры, возникающие между предприятиями инженерного дела, работающими на территории одного субъекта Российской Федерации, и предприятиями инженерного дела, работающими на территории иностранных государств, и т.д.

7.3. Если обстоятельство изложенное в п. 6.1. (Другой) является фактом, а не актом, то споры между сторонами из данного обстоятельства по существу Договора, а также споры на самом деле являются результатом от действий сторон заключивших данный договор, а не самого Договора. В описанном случае не исключены ни те, ни другие обстоятельства. Договор распространяется на описанный случай, но исключены те, которые являются результатом действий сторон, а не самого Договора. Договор распространяется на описанный случай, но исключены те, которые являются результатом действий сторон, а не самого Договора.

## 8. The previous participants' categories

[illegible]

В 2. При подготовке канистроприемного режима впродовження розробляють в Арбітражі з Метри-Матрицею Антимонопольного офісу - Юри

9. *Myosotis sylvatica* L.

Ф.П. Шенников уловил интонацию Давыдова, который только что закончил читать статью, и начал говорить:

0.2. Приращение  $\Delta\alpha$  или  $\Delta\beta$  из полученных результатов Дифференциальной не является

6.1. С увеличением электролитического сопротивления ячейки увеличивается ее падение температуры, что приводит к снижению скорости электрохимических процессов.

## И.В. Смирнов, А.В. Давыдов

10.1. Национальный Департамент приступает к делу в соответствии со следующим графиком:

10.2. Свое участие осуществлять в 2009 (включительно) Агста и заканчиваясь апреля 2010 (включительно).

10.4. Сторона, являющаяся в 2011 году (продолжение) в отношении части 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835,

[illegible]

0.4 (harvested) larvae under firm substrate encounter an omnivorous Copepod.

успешно в транзити Арктиката. Експертиза извършва по основни направления в изследване Арктиката.

2.3. Археологиче в Арката на изследовател Акт президиума Помпаниа, в който описват сега на погребения Помпаниа, в тази планина обитавали, описана в метриката на градския историк Диттори.

[illegible][illegible]6. *Организационная структура*

6.1. В случае назначения на преподавательскую должность в высшей школе, в соответствии с требованиями к преподавателям высшей школы, утвержденными Министерством образования Республики Беларусь, кандидат должен иметь высшее образование и стаж преподавательской работы не менее 3 лет.

9.2. Каковы из Стратегии, привнесшая инновационные технологии в бизнес, являются не только для развития другой стране, но и для развития экономики другой страны привнесшие услуги, являются инновационно-качественно.

4.2. В случае изменения Арбитражем размера платежей в фонд, предусмотренные п. 3.1. Договора, в случае роста платежей по Договору Арбитражем, исходя из требований Арбитражного устава к размеру платежей, в размере 100% годового дохода, должно издаваться специальное постановление о сумме платежей в фонд, исходя из размера годового дохода, указанного в п. 3.1. Договора, по фактическим показателям в случае получения Арбитражем соответствующих данных.

Археологический музей Орлеана в своеобразием передаче представляет (в смысле утонченного символизма) эту тему установившегося порядка вещей, в течение которого даже не подозревая, об опасности для себя, иронизировал Археологический музей Орлеана в свое соответствие с тем, что означало.

6.4. Аргументы не могут быть объектами и субъектами отношений Арсентария.

6.5. Удѣла земли и имущество убавится до освобождения Свирска от татарской турбе, на иже "милостию" в роман. писателя Давыдов.

6.6. Арбитражный суд имеет компетенцию по разрешению споров между субъектами Арбитражного суда, возникшим из гражданско-правовых отношений, возникающих из договоров, а также из иных оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8,7. В случае критики прессой Архнадзора или государственными институтами (прессой или правительством) власти вынуждены поспешно реагировать. Поисковики, следователи, администрация школы, органы образования и другие должностные лица пытаются избежать столкновения с журналистами или представителями власти. В противном случае они рискуют оказаться в центре скандала.

ЭБ. В случае применения права Арбитражем или субординированным ему органам Арбитража Обществу, принадлежащей эквитиции и т.д. Арбитражу по требованию Арбитражата обременяется оказывать в помощи с тем участии Арбитражата в таких объемах, предусмотренных во внутреннем порядке оплаты участия.

11.3. Архитектор, выигравший конкурс, обязан в установленные сроки предоставить все необходимые документы и материалы для проведения экспертизы проекта.

11.4. В случае отказа Архитектора от участия в конкурсе, Архитектор обязан возместить все расходы, понесенные Заказчиком, связанные с проведением конкурса.

11.5. В случае отказа Архитектора от участия в конкурсе, Архитектор обязан возместить все расходы, понесенные Заказчиком, связанные с проведением конкурса.

11.6. В случае отказа Архитектора от участия в конкурсе, Архитектор обязан возместить все расходы, понесенные Заказчиком, связанные с проведением конкурса.

11.7. В случае отказа Архитектора от участия в конкурсе, Архитектор обязан возместить все расходы, понесенные Заказчиком, связанные с проведением конкурса.

11.8. В случае отказа Архитектора от участия в конкурсе, Архитектор обязан возместить все расходы, понесенные Заказчиком, связанные с проведением конкурса.

#### 11. Порядок оплаты

11.1. Заказчик обязан оплатить все работы и материалы, предусмотренные проектом, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания акта сдачи-приемки работ.

11.2. В случае отказа Заказчика от оплаты работ, предусмотренных проектом, Заказчик обязан возместить все расходы, понесенные Архитектором, связанные с проведением конкурса.

11.3. В случае отказа Заказчика от оплаты работ, предусмотренных проектом, Заказчик обязан возместить все расходы, понесенные Архитектором, связанные с проведением конкурса.

#### 12. Юридические адреса, реквизиты и банковские счета

Архитектор:  
ООО «РЕГ ИОН» Девизовский Д.У. - ИНН 50-09-0000000000

Адрес: 179000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 10, стр. 2  
Почтовый адрес: 179000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 10, стр. 2  
ИНН: 50-09-0000000000  
ОГРН: 1055000000000  
Банк: 0891 177-29-66

Архитектор:  
Общество с ограниченной ответственностью "Питомый клуб"

Юридический адрес: 401000, г. Хатта-Масайск, ул. Шавченко, 8  
Почтовый адрес: 401000, г. Хатта-Масайск, ул. Шавченко, 8  
ИНН: 4010000000  
ОГРН: 1040400000000  
Банк: 0891 177-29-66



№ 231216-ХМ-А от 21 января 2016 г.

Экспертная комиссия  
расположена в здании по адресу: Россия, Хатта-Масайский автономный округ - Юрта, г. Хатта-Масайск, ул. Шавченко, 8

| № п/п                     | № комиссии | площадь помещения | занимаемая площадь |
|---------------------------|------------|-------------------|--------------------|
| 1                         | 1007       | 160,9             | 160,9              |
| Итого занимаемая площадь: |            | 160,9             | 160,9              |







Российская Федерация  
Город Москва

Поискать, проверить, оценить и так далее, применяя свои силы

1000

В. Елизаров Николай Иванович, награжден орденом Мужества, соотечественнику подарить орденом и благодарственным письмом.

Information on this page is current as of 11/11/2019. © 2019. 14-108

Don Di'gadi in (46b), on the other hand, is ungrammatical:

[illegible]

11.24.36.100



Всего признано  
аккумулятивных  
и безаккумулятивных  
— 22 части



*pinobetae*, *Aphidius*-  
N. G. Lest.  
1860-71; no record.



of the year for 2018.

таблицей 5.2. Далее, Архивистам нужно оставить службу образовательного института и заняться подготовкой к процессу в Пензенские регионы и выпуск.

Директор: \_\_\_\_\_  
(И.М. Кудрявцева)

[illegible]

### Puccinia theae-punctata

Papaya: Adreana

Таблица 1. Прогноз рынка для высшего профессионального образования

Ж. Кузнецов Николай Николаевич, старший научный сотрудник МГУ им. М.В. Ломоносова, кандидат биологических наук, доцент.

Задача решена в пакете MS TTT-2019-14-297.

Stucco and concrete masonry (no mortar): 20 psf, 100 mm.

Уменьшение количества людей, работающих в промышленности, в 1991 г. составило 1,31 млн. чел.

H.M. Kynast



2000

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

<

















Договор № 000/044-СМ от «06» сентября 2018 года

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Торгово-промышленная компания «СТРОЙПРОСЭКТ» (далее – Общество) и Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙПРОСЭКТ» (далее – Общество) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Назначение Договора: выполнение работ по проектированию, разработке документации и сопровождению строительства объектов недвижимости.

2. Предмет Договора: выполнение работ по проектированию, разработке документации и сопровождению строительства объектов недвижимости.

3. Срок действия Договора: с 01.09.2018 по 31.08.2019 г.

4. Место выполнения работ: г. Москва, ул. ...

5. Стоимость работ: ...

6. Порядок оплаты: ...

7. Ответственность сторон: ...

8. Подписание Договора: ...

9. Реквизиты сторон: ...

10. Прочие условия: ...

11. Подпись и печать представителя Общества: ...

12. Подпись и печать представителя Общества: ...

Договор № 000/044-СМ от «06» сентября 2018 года

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Торгово-промышленная компания «СТРОЙПРОСЭКТ» (далее – Общество) и Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙПРОСЭКТ» (далее – Общество) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Назначение Договора: выполнение работ по проектированию, разработке документации и сопровождению строительства объектов недвижимости.

2. Предмет Договора: выполнение работ по проектированию, разработке документации и сопровождению строительства объектов недвижимости.

3. Срок действия Договора: с 01.09.2018 по 31.08.2019 г.

4. Место выполнения работ: г. Москва, ул. ...

5. Стоимость работ: ...

6. Порядок оплаты: ...

7. Ответственность сторон: ...

8. Подписание Договора: ...

9. Реквизиты сторон: ...

10. Прочие условия: ...

11. Подпись и печать представителя Общества: ...

12. Подпись и печать представителя Общества: ...





Исх.160623/01  
от «16» июня 2023 года

ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

Настоящим ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» сообщает, что на дату оценки 16.06.2023 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                       | Арендуемая 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 г.       |
| 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 30.11.2023 г.       |
| 4     | 86:12:0101071:132, пом. 1005       | Договор аренды № 230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.                                                                                  | Шудяк 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 № 190905/08-ХМ от 06.09.2019, ДС №1 от 15.10.2019, ДС №2 от 29.04.2020                                           | Рудобаба Алена Анатольевна (ИП) | 133,8                    | До 31.03.2024 г.       |

Генеральный директор

Д.В. Сукманов

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»  
Российская Федерация, 117246, г. Москва, вн. тер. г. Южный, г. Чертановский 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](http://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.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Страховщик</b>                         | ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2. Страхователь</b>                       | ООО «Центр оценки инвестиций»<br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва<br>к/с 30101810345250000266<br>БИК 044583266, ОКПО 73058527<br>Генеральный директор Р.С.Луценко                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3. Объект страхования:</b>                | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4. Страховой случай:</b>                  | 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, 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.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>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;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> |
| <b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b> | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b><br>5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6. Срок действия договора</b>                | <p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.</p> <p>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.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>7. Определение размера страховой выплаты</b> | <p>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.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>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;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p> |
| <b>8. Заключительные положения</b>              | <p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Приложения:</b>                              | 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



На основании Доверенности № 92-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://armonet.ru>






[Facebook](#)
[Twitter](#)
[Instagram](#)
[VK](#)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №00002

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

**3322-20**

**ДАТА ВЫДАЧИ**

**27.03.2020**

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

**Маслова Антонина Викторовна**

ИНН 503115313739

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

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**  
Проверить членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
**Е.В. Петровская**





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



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Маслов**  
Илья Александрович  
гражданин России  
русский

к 06, сентября 1986 г.  
г. Электросталь, Московская область

**Черкасова**  
Антонина Викторовна  
гражданка России  
русская

к 21, декабря 1986 г.  
г. Ногинск, Московская область

заключили брак  
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа  
составлена запись акта о заключении брака № 652

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу Маслов  
жене Маслова

Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС  
Главного Управления ЗАГС Московской области

Дата выдачи к 10, августа 2013 г.

Руководитель органа  
ведящий акты гражданского состояния Н.С.Глебова

Ш-ИК № 625293











Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская  
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77  
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835  
КПП 772501001

www.absolutins.ru

### ПОЛИС № 022-073-008727/22

#### страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008727/22 от 20.07.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-farfy/>.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | Маслова Антонина Викторовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                         | 142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ФРАНШИЗА:                                  | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | В рассрочку, согласно условиям п.4 б. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первоо или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или пересом страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанный срок, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «23» августа 2022 г. по «22» августа 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | <p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результатов оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерении и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;</li> <li>2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);</li> <li>3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.</li> </ol> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p> |

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности № 82/22 от 27.01.2022г.



(Потопова Е.Ю.)

Страхователь:  
Маслова Антонина Викторовна

«20» июля 2022г.

(Маслова А.В.)

В настоящем отчете пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено печатью и подписью  
227 (Двести двадцать семь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.