

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № УКО-С/24-142

от 14 июня 2024 года

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Техническое задание № 142 от «14» июня 2024 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	14 июня 2024 г.
Дата составления отчета:	14 июня 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 14.06.2024 16:25 GMT+03:00
4b1fba99-cc45-4c5b-907e-f8890072599d
Страница 1 из 218



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	10
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	10
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица	12
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	13
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	14
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	14
1.12. Методология определения справедливой стоимости	15
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	19
2.1. Общие положения	19
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	19
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	22
2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации	33
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	33
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	33
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	34
3.1. Общие положения	34
3.2. Анализ рынка	34
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	34
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)	48
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	51
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках	53
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	54
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости	66
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	70
5.1. Общие положения	70
5.2. Общие понятия оценки	70
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	71
5.4. Согласование результатов оценки	77
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	78
6.1. Выбор подходов и методов оценки	78
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	79
6.2.1. Общие положения	79
6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	80
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	91
6.3.1. Общие положения	91
6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов	93
6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом	104
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	111
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ	122
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	132



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

«14» июня 2024 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 142 от «14» июня 2024 г. к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», 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 14 июня 2024 г.

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

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

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

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального



закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

59 061 400

(Пятьдесят девять миллионов шестьдесят одна тысяча четыреста) 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	6 042 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 138 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 858 400
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	9 289 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 281 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	9 985 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 468 000

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

49 217 833

(Сорок девять миллионов двести семнадцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 035 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 615 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 548 667
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 740 833
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	6 900 833
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 320 833
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 056 667

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



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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 142 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

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

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

Таблица 1.

Характеристика объектов недвижимости, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие отделки	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	3 877 118,64
2	помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,80 (Сто сорок пять целых и восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	6 177 966,10
3	помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 (Сто двадцать девять целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	5 495 762,71
4	помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 (Сто сорок восемь целых и четыре десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	6 288 135,59
5	помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 (Сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	5 538 135,59
6	помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 (Сто шестьдесят целых и девять десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	7 437 150,00
7	помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 (Сто тридцать три целых и восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	среднее состояние	5 669 491,52

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (зalog, 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. и ДС №1 от 17.05.2024	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 № 240401/06-ХМ от 01.04.2024 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, ДС№5 от 22.12.2023	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	86:12:0101071:75	есть	Договор аренды № 231101/08-ХМ от 01.11.2023г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 14.06.2024 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: 14.06.2024 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.



- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:



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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике

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

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

Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 20.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035918-1 от 07 марта 2024 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №034481-3 от 07 ноября 2022 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034782-2 от 10 февраля 2023 г.

Стаж работы оценщиком с 2012 года.

Номер контактного телефона оценщика

+7 (926) 383-06-56

Почтовый адрес оценщика

142438, Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, ул. 3-я Полевая, д. 29.

Адрес электронной почты оценщика

antonina2821@mail.ru

Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика № 193/2023/СП134/765, выдан 19.07.2023 г. ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 23.08.2023 г. по 22.08.2024 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.



Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Юридический адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115280, город Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Местонахождение саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040
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 № 230005-035-000144, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 19.10.2023 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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 14.06.2024г	Представлены в Приложении 3 отчета	копия

Источник: 1. Данные Заказчика

Копии документов, указанных в табл. 4, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

Собственник объекта (объектов) оценки

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический



инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;

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

1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Доходный подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Согласованная стоимость с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Стоимость обременения в виде договора аренды, руб. с учётом НДС	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС**, руб.
86:12:0101071:121	не использовался	6 524 000	4 596 000	6 042 000	0	6 042 000	5 035 000
86:12:0101071:85	не использовался	9 870 700	6 938 400	9 138 000	0	9 138 000	7 615 000
86:12:0101071:56	не использовался	8 884 500	6 258 000	8 228 000	-369 600	7 858 400	6 548 667
86:12:0101071:132	не использовался	10 031 800	7 062 000	9 289 000	0	9 289 000	7 740 833
86:12:0101071:51	не использовался	8 939 900	6 306 000	8 281 000	0	8 281 000	6 900 833
86:12:0101071:148	не использовался	10 796 400	7 550 400	9 985 000	0	9 985 000	8 320 833
86:12:0101071:75	не использовался	9 138 500	6 456 000	8 468 000	0	8 468 000	7 056 667
Итого						59 061 400	49 217 833

* - 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 источников¹, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

1.12. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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



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 обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта оценки.

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

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



Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.



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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты имеют обременения в виде аренды - передача недвижимого имущества во временное владение и пользование за плату.

Сведения о заключенных договорах аренды представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Сведения о заключенных договорах аренды для оцениваемых помещений

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендная площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-XM от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	28.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200218 от 18.02.2020 г. и ДС б/н от 18.02.2020 г	ООО «Вайлдберриз»	1003	145,8	154 770,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	бессрочно	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	210301/04-XM от 01.03.2021 г. и ДС №1 от 15.10.2019	ООО «Бионика»	1004	129,7	10 000,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.10.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	230420/05-XM от 20.04.2023 г.	ИП Шуляк В.О.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	19.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	240401/06-XM от 01.04.2024 г.	ООО "Хороший день"	1006	130,7	78 420,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	28.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть



№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендная площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
6	231216-XM-A от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018, ДС№2 от 28.08.2019, ДС№3 от 06.02.2020, ДС№4 от 29.04.2020, ДС №5 от 22.12.2023 г	ООО "Винный клуб"	1007	160,9	139 083,05	Арендная ставка без учета НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	22.12.2026	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
7	Договор аренды № 231101/08-XM от 01.11.2023	ИП Мошкова Л.А.	1008	133,8	115 068,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.09.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 4.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.



Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов 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 Оценкамиком документов, представленных в табл. 4.



2. Местоположение объекта (объектов).

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

- «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.;
- «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города, самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 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 Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

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



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



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Характеристики местоположения объектов недвижимости				
Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в Задании на оценку	ТЗ №1	112,078	113 222,3	ТЗ №1

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.
2. 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
3. Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 год
4. <https://maps.yandex.ru/>
5. https://admhmansy.ru/city/city_in_numbers.php
6. <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).

Назначение оцениваемых объектов недвижимости представлено в табл. 10.

Таблица 10.

Назначение оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости
86:12:0101071:121	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:85	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:56	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:132	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:51	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:148	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:75	офисно - торговые объекты свободного назначения

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

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер 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	цоколь	91,5	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:85	цоколь	145,8	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:56	цоколь	129,7	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:132	цоколь	148,4	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:51	цоколь	130,7	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:148	цоколь	160,9	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:75	цоколь	133,8	хорошее состояние	среднее состояние

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

Внешний вид дома, в котором находятся оцениваемые объекты, а также вид оцениваемых помещений, представлен на фото 1 - 34.



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания





Фото 3. Вид с улицы на пом. 1002



Фото 4. Помещение 1002



Фото 5. Помещение 1002



Фото 6. Помещение 1002



Фото 7. Вид с улицы на пом. 1003



Фото 8. Помещение 1003





Фото 9. Помещение 1003



Фото 10. Помещение 1003



Фото 11. Вид с улицы на пом. 1004



Фото 12. Помещение 1004



Фото 13. Помещение 1004



Фото 14. Помещение 1004





Фото 15. Помещение 1004



Фото 16. Помещение 1004



Фото 17. Вид с улицы на пом. 1005



Фото 18. Помещение 1005



Фото 19. Помещение 1005



Фото 20. Помещение 1005





Фото 21. Вид с улицы на пом. 1006



Фото 22. Помещение 1006



Фото 23. Помещение 1006



Фото 24. Помещение 1006



Фото 25. Вид с улицы на пом. 1007



Фото 26. Помещение 1007





Фото 27. Помещение 1007



Фото 28. Помещение 1007



Фото 29. Помещение 1007



Фото 30. Помещение 1007



Фото 31. Вид с улицы на пом. 1008



Фото 32. Помещение 1008





Фото 33. Помещение 1008



Фото 34. 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 Оценка документов, представленных в табл. 4.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 13.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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



Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
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 2023г²

1. По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2023 года».

3. Объем строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

² https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf



Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соответ. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность															
ВВП	10,8	8,1	8,8	8,8	8,3	8,8	8,8	8,8	8,8	-1,2	-1,8	-2,8	-2,8	2,8	8,8
Оптовый оборот	-0,3	-1,7	5,5	-20,8	4,9	3,4	5,1	1,8	11,3	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	-0,7
Строительство	7,8	8,8	8,7	7,8	2,7	7,8	8,1	10,8	7,8	10,2	7,2	8,8	8,7	8,7	7,8
Оптовый оборот	10,8	10,8	10,7	10,8	10,7	10,8	10,8	10,8	10,8	-10,7	-10,7	-10,8	-10,8	10,7	10,8
Судовый оборот	8,8	8,8	8,8	8,8	10,8	8,7	8,7	3,8	-3,8	-4,1	-4,2	-4,2	-4,2	8,8	10,8
Розничный оборот	8,4	11,1	10,8	10,8	10,7	11,2	8,4	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	8,8	7,8
Платёжные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,8	5,8	4,8	5,8	3,8	5,8	3,8	3,8	3,8	3,8	11,8	11,8
Общественное питание	10,8	8,4	10,8	8,8	8,8	8,8	10,8	10,8	7,8	10,8	8,8	8,8	8,8	10,8	10,8
Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного)	-8,8	1,8	-8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	8,8	8,8
Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного)	1,8	8,8	-8,8	1,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
Минимальная заработная плата	-	-	-	-	-	10,8	10,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
Промышленное производство	8,8	4,1	2,7	4,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	8,8	8,8
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,3	-0,7	-0,8	-1,3	-0,8	-1,3	-1,3	1,8	1,8	1,8	1,8	8,8	8,8
Обрабатывающее производство	7,8	7,8	8,1	8,8	10,8	10,8	10,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
Индекс цен															
Индекс потребительских цен	7,8	7,8	7,8	7,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	8,8
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	1,8	20,8	10,8	21,8	21,8	10,8	-8,8	-7,8	1,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Добыча полезных ископаемых	1,2	80,1	10,8	82,8	82,8	23,1	-10,8	-26,8	14,7	-11,8	-11,8	-11,8	-11,8	-11,8	-11,8
Обрабатывающее производство	2,8	10,8	10,8	10,8	10,8	8,8	-8,8	-8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8

в % к соответ. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата	1,8	-	-	7,8	8,8	8,8	10,8	1,8	10,8	8,8	-1,8	-8,8	-8,8	-8,8	8,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	70 969	-	-	70 969	70 969	70 969	70 969	68 778	68 778	71 377	68 778	68 778	68 778	68 778	68 778
в % к соответ. периоду предыдущего года	10,8	-	-	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8
Реальные располагаемые денежные доходы	4,8	8,8	-	-	-	3,8	8,8	3,8	8,8	1,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	8,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	8,4	8,8	-	-	-	3,8	8,8	3,8	8,8	1,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	8,8
Численность рабочей силы	6,8	1,8	2,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	4,8	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8	8,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8
Численность занятых	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	1,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8	78,8
Численность безработных	18,8	-8,8	-17,8	-18,8	-20,8	-20,8	-20,8	-20,8	-20,8	-18,8	-18,8	-18,8	-18,8	-18,8	-18,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Уровень безработицы	3,2	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8

Источник: Росстат; данные Минэкономразвития России.

1 Уточненные данные за 2022 г.

2 В декабре 2023 года по состоянию на 1 февраля 2024 г.

3 Январь-ноябрь 2023 г.

4 Уточненные данные за 2022 г. и с 2023 г.



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соответ. периоду предыдущего года	2020	IV кв. 20	дек.20	январ.21	фев.21	III кв. 21	IV кв. 21	I кв. 22	2022	IV кв. 22	II кв. 22	III кв. 22	I кв. 23	2023
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,8	5,3	5,4	5,7	-1,4	5,7	-1,2	-0,2	-1,4	0,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	3,8	-0,8	5,8	-1,8	0,6	-0,3	0,1	4,2
добыча угля	1,1	-2,8	-0,5	-4,8	3,2	3,8	7,3	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,0	0,0
добыча сырой нефти и природного газа	+	+	+	+	+	+	+	+	1,3	-1,8	0,0	-1,6	0,0	2,0
добыча металлогенных руд	-2,1	-1,8	-3,0	-3,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,3	-0,4	-0,8	-0,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	-3,4	-34,5	30,0	-15,9	-2,3	-0,3	-1,8	-7,8	0,4	7,3	11,6	0,5	10,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	7,3	5,5	11,3	-1,8	5,6	3,6	3,1	-1,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	10,9	8,0
Обрабатывающая промышленность	7,9	7,8	0,1	6,8	10,2	10,0	10,8	0,4	3,3	-1,2	-0,4	-2,4	0,6	7,4
Производство конечных товаров	4,8	3,1	1,8	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	5,8	1,0	0,0	0,2	4,9	4,0
в т.ч.														
машинное производство	0,0	4,3	0,4	4,3	6,6	6,7	3,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,1	4,1	4,0
металлическое производство	1,4	2,6	-0,3	3,8	4,5	2,3	3,6	2,1	0,7	3,0	0,5	0,3	12,1	7,0
производство изделий из пластмассы	-33,2	-21,4	-42,4	-23,2	-29,1	-11,6	14,9	-6,1	-0,9	0,0	-0,0	-22,5	-4,6	2,3
текстильное производство	4,3	4,4	3,8	3,8	4,5	6,8	5,8	0,8	4,1	7,8	5,9	-0,3	0,8	11,1
в т.ч.														
текстильное производство	0,0	5,8	8,2	9,5	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,2	-6,7	-5,2	1,2	18,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,6	-1,0	0,8	0,4	3,2	0,1	17,3	12,2	0,5	0,4	7,4
одежда из текстиля	12,3	16,1	0,4	30,5	20,1	10,8	13,8	4,9	7,8	8,0	7,3	3,5	13,1	16,7
производство изделий из кожи	0,4	7,2	9,4	5,1	6,2	3,8	-1,2	-10,1	-3,0	-3,3	-6,8	-3,3	0,7	10,8
в т.ч.														
одежда из текстиля	-0,2	10,9	6,9	11,5	12,4	11,8	-2,1	-17,2	-10,3	-16,4	-19,4	-1,3	0,1	11,2
одежда из кожи	-1,4	2,6	0,7	1,6	0,1	-3,7	1,9	-6,3	-0,2	-4,8	1,1	-3,2	0,7	10,2
одежда из меха	2,9	13,4	25,4	4,8	9,0	0,9	-0,0	-5,1	13,1	0,0	7,7	21,2	23,2	7,7
производство изделий из резины и пластмассы	2,0	-1,8	-1,5	0,2	-1,0	0,8	3,3	2,3	-0,6	-0,2	0,7	-0,8	2,0	2,0

1. В скобках даны с разницей разбросы в публикации данных по производству и отгрузке продукции в динамике промышленного производства (примеч. Росстат от 10.05.2023 г. № 470) и отгрузки данных за 2022 г. и 2023 г.

в % к соответ. периоду предыдущего года	2020	IV кв. 20	дек.20	январ.21	фев.21	III кв. 21	IV кв. 21	I кв. 22	2022	IV кв. 22	II кв. 22	III кв. 22	I кв. 23	2023
Производство конечных товаров	4,8	3,1	1,8	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	5,8	1,0	0,0	0,2	4,9	4,0
в т.ч.														
машинное производство	0,0	4,3	0,4	4,3	6,6	6,7	3,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,1	4,1	4,0
металлическое производство	1,4	2,6	-0,3	3,8	4,5	2,3	3,6	2,1	0,7	3,0	0,5	0,3	12,1	7,0
производство изделий из пластмассы	-33,2	-21,4	-42,4	-23,2	-29,1	-11,6	14,9	-6,1	-0,9	0,0	-0,0	-22,5	-4,6	2,3
текстильное производство	4,3	4,4	3,8	3,8	4,5	6,8	5,8	0,8	4,1	7,8	5,9	-0,3	0,8	11,1
в т.ч.														
текстильное производство	0,0	5,8	8,2	9,5	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,2	-6,7	-5,2	1,2	18,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,6	-1,0	0,8	0,4	3,2	0,1	17,3	12,2	0,5	0,4	7,4
одежда из текстиля	12,3	16,1	0,4	30,5	20,1	10,8	13,8	4,9	7,8	8,0	7,3	3,5	13,1	16,7
производство изделий из кожи	0,4	7,2	9,4	5,1	6,2	3,8	-1,2	-10,1	-3,0	-3,3	-6,8	-3,3	0,7	10,8
в т.ч.														
одежда из текстиля	-0,2	10,9	6,9	11,5	12,4	11,8	-2,1	-17,2	-10,3	-16,4	-19,4	-1,3	0,1	11,2
одежда из кожи	-1,4	2,6	0,7	1,6	0,1	-3,7	1,9	-6,3	-0,2	-4,8	1,1	-3,2	0,7	10,2
одежда из меха	2,9	13,4	25,4	4,8	9,0	0,9	-0,0	-5,1	13,1	0,0	7,7	21,2	23,2	7,7
производство изделий из резины и пластмассы	2,0	-1,8	-1,5	0,2	-1,0	0,8	3,3	2,3	-0,6	-0,2	0,7	-0,8	2,0	2,0

Источники: Росстат, данные Минэкономразвития России

С марта 2021 г. предоставление и распространение информации по показателю промышленного производства (исходники Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-П)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2020	IV кв. 20	дек.20	январ.21	II кв. 21	III кв. 21	I кв. 22	2022	IV кв. 22	II кв. 22	III кв. 22	I кв. 23
Курс доллара (в рублях за рубль)	81,7	82,7	99,0	90,0	84,1	81,0	72,7	67,5	62,3	60,4	60,0	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	16,0	16,0	16,0	15,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Прокредитованность (в % к ВВП)												
По рублевым кредитам (исключая кредиты по займам)				12,9	13,9	9,2	8,7	10,1	8,6	9,0	11,0	11,7
По рублевым валютным кредитам				8,2	8,1	8,0	8,0	7,1	7,1	6,7	8,3	8,0
По рублевым кредитам физлиц (исключая кредиты по займам)				12,4	0,4	7,4	7,0	7,0	7,0	7,1	8,3	8,0
Рублевые кредиты иностранным (в % к ВВП)												
Кредиты иностранным	24,2	34,3	24,2	23,6	25,4	34,9	10,6	17,9	17,5	15,4	12,9	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	25,3	27,2	38,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	18,9
Кредиты физическим лицам	23,0	23,0	23,0	24,3	22,9	17,4	10,1	9,6	9,6	10,1	10,6	21,8

Источники: Банк России, данные Минэкономразвития России



2. Динамика промышленного производства. Итоги 2023 г³

1. Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

3. В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

3.1. Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%.

Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г).

3.2. Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

3.3. По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%.

3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

4. Динамика производства добывающая промышленность по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности околонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

3. О текущей ситуации в Российской экономике на 05 июня 2024⁴

За неделю с 28 мая по 3 июня 2024 года на потребительском рынке инфляция составила 0,17%, год к году – 8,17% г/г.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,09%). Продолжилась дефляция на плодоовощную продукцию (-0,19%), на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,11%.

В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен практически не изменились (0,06%): продолжилась дефляция электрои бытовых приборов, на легковые автомобили околонулевой рост цен.

В секторе услуг инфляция составила 0,55% на фоне изменения цен услуги санаториев. При этом замедлился рост цен на авиабилеты на внутренние рейсы и услуги гостиниц.

Потребительская инфляция с 28 мая по 3 июня 2024 г

1. За период с 28 мая по 3 июня 2024 года инфляция составила 0,17%, год к году – 8,17% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен сохранились практически на уровне

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cb1eff322ecef54c4538/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2023_goda.pdf

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/0acb652c3229a3fa6b3aac2b637bcf1/o_tekushchey_cenovoy_situacii_5_iyunya_2024_goda.pdf



прошлой недели (0,09%). Дефляция на плодоовощную продукцию продолжилась (-0,19%) на фоне удешевления огурцов и помидоров. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,11%. Подешевели свинина, яйца и мука, замедлился рост цен на мясо птицы, хлеб и хлебобулочные изделия, масложировую продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен практически не изменились (0,06%). На легковые автомобили околонулевой рост цен (0,03%). Продолжилась дефляция электро- и бытовых приборов (-0,17%). Замедлился рост цен на строительные материалы, подешевели одежда и обувь, бытовая химия. На бензин изменение цен составило 0,26%, на дизель – 0,16%.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция составила 0,55% на фоне изменения цен на услуги санаториев. При этом замедлился рост цен на авиабилеты на внутренние рейсы и услуги гостиниц. На наблюдаемые бытовые услуги темпы роста цен также снизились (до 0,12%).

Мировые рынки

5. В период с 28 мая по 3 июня на мировых рынках продовольствия цены сократились на 2,2% (+1,1% неделей ранее). В годовом выражении в мае продовольственные товары подешевели на 5,5% г/г.

После роста неделей ранее сократились цены на пшеницу во Франции (-2,2%), кукурузу (-4,1%), соевые бобы (-3,7%) и говядину (-3,2%). Продолжила снижаться стоимость соевого масла (-3,0%). Снизились котировки на пшеницу в США (-3,9%) после стабилизации неделей ранее. Стабилизировались котировки на сахар-сырец, белый сахар и свинину. Сохранился рост цен на пальмовое масло (+0,7%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 0,9% (стабилизация неделей ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (+1,4%) и азотных удобрений (+0,4%). В годовом выражении в мае удобрения подешевели на 13,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 1,4% (стабилизация неделей ранее) в связи с сокращением стоимости железной руды (-5,4%) и арматуры (-0,5%). После снижения неделей ранее увеличились цены на металлолом (+0,7%), а на металлопрокат – стабилизировались. В годовом выражении в мае цены на черные металлы сократились на 0,9% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены сократились на 3,7% (-4,1% неделей ранее) в связи со снижением стоимости алюминия (-2,5%), меди (-3,4%) и никеля (-5,1%). В годовом выражении в мае цены на цветные металлы выросли на 9,1% г/г.

4. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 2023 год ⁵.

За 2023 год ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

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 2023 года составляет 48 038,1 млн рублей или 139,2 % к 2022 году (34 520,5 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 – 28,1 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за 2023 год характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 3 251,1 тонны;
- кондитерские изделия – 157,1 тонн;
- производство шоколада и мармелада – 39,3 тонны или 256,9 % к 2022 году (15,9 тонны);
- производство рыбной продукции – 434,9 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 260,5 тонны;
- производство напитков – 2 141 тыс. полулитров;

Сельское хозяйство

За 2023 год произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 24 248,9 тыс. рублей или 106,8 % к 2022 году (22 711,24 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства, за 2023 год хозяйствами всех категорий

⁵ <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202023%20год.docx>



произведено и реализовано:

- 110,5 тонны молока (2022 год – 110 тонн), что в действующих ценах составляет 9 392,5 тыс. рублей (2022 год – 9 020 тыс. рублей);
- 56,6 тонны мяса в живом весе (2022 год – 53 тонны), что в действующих ценах составляет 14 472,4 тыс. рублей (2022 год – 13 377,24 тыс. рублей).

Ввод жилья

За 2023 год объем ввода жилья составляет 130,8 тыс. кв. м, из них: многоквартирные жилые дома – 86,7 тыс. кв. м, индивидуальное жилищное строительство – 44,1 тыс. кв. м.

Малое предпринимательство

На 01.01.2024 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 094 единиц, в том числе:

- 1 289 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 805 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с 2022 годом увеличилось в 1,5 раза и составляет 5 866 граждан (2022 год – 4 035 граждан).

Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.01.2024 функционирует 470 объектов розничной торговли: 13 торговых домов, 170 продовольственных и 215 непродовольственных магазинов, 44 объектов мелкорозничной торговой сети.

Услуги общественного питания в городе предоставляли 187 предприятий на 8 839 посадочных мест, в том числе 159 предприятий общедоступной сети на 5 319 посадочных мест.

На территории города функционирует 315 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

В 2023 году в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различной формы собственности (за 2022 год – 37), из них:

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

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.01.2024 составляет 2 920 тыс. кв. м.

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

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

Исполнение бюджета города

В 2023 году в бюджет города поступили доходы в сумме 15 170,4 млн рублей, установленный план выполнен на 100,8 %. Расходы бюджета составили 15 300,6 млн рублей. По отношению к предыдущему финансовому году доходы городского бюджета возросли на 24 %. Приоритетное место в структуре бюджета занимают муниципальные программы социальной направленности. Их доля в 2023 году составила 74 % расходов бюджета города, или 11 261,7 млн рублей. Расходы на реализацию программных мероприятий в сфере развития отраслей экономики составили 1 562,7 млн рублей, или 10 %. На реализацию программ в жилищно-коммунальной сфере направлено 1 449,3 млн рублей, или 9 % расходной части бюджета. Доля расходов муниципальных программ по иным направлениям составляет 7 % или 1 026,9 млн рублей.

Исполнение финансирования программ за 2023 год составляет 15 300 639,1 тыс. рублей или 99,4 % от годового плана, в том числе:

- 5 829 305,2 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 98,9 % от годового плана;
- 9 236 282,5 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 99,7 % от годового плана;
- 235 051,4 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 99,7 % от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.01.2024



составляет 122 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,17 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,21 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.01.2024 составляет 73 910 человек.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.10.2023 составляет 111 218 человек или 101,7 % к 01.10.2022 (109 374 чел.).

Среднегодовая численность населения составляет 110 482 человек или 101,3 % к 01.10.2022 (109 054 чел.).

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2024:

- денежные доходы на душу населения составляют 65 861,4 руб. или 109,2 % к 2022 году (60 294,8 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 29 726,93 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 30 653,13 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2024 год – 17 629 руб.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.10.2023 составляет 112 910,3 руб. или 115,8 % к аналогичному периоду 2022 года – 97 528,5 руб.

4.1. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-март 2024 года⁶

За январь-март 2024 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

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 2024 года составляет 12 574 млн рублей или 195,4 % к январю-февралю 2023 года (6 435,8 млн рублей).

Доля объемов производства предприятий, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений составляет – 27,7 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-март 2024 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 738,9 тонны;
- кондитерские изделия – 42,9 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 61,4 тонны;
- производство напитков – 535,4 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 6,1 тонны.

Сельское хозяйство

За январь-март 2024 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 4 595,4 тыс. рублей или 101,1 % к январю-марту 2023 года (4 544 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-март 2024 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 21,9 тонны молока (2023 год – 21,8 тонны), что в действующих ценах составляет 1 861,5 тыс. рублей (2023 год – 1 853 тыс. рублей);
- 10,5 тонны мяса в живом весе (2023 год – 10,4 тонны), что в действующих ценах составляет 2 635,5 тыс. рублей (2023 год – 2 610 тыс. рублей).

Ввод жилья

За январь-март 2024 года объем ввода жилья составляет 7,5 тыс. кв. м, из них: индивидуальное жилищное строительство – 7,5 тыс. кв. м.

Малое предпринимательство

⁶ <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202024%20год.docx>



На 01.04.2024 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 204 единицы, в том числе:

- 1 312 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 892 – индивидуальных предпринимателя.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с аналогичным периодом 2023 года увеличилось в 1,4 раза и составляет 6 281 гражданин (на 01.04.2023 – 4 419 граждан).

Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.04.2024 функционирует 429 объектов розничной торговли: 13 торговых домов, 163 продовольственных и 209 непродовольственных магазинов, 44 объекта мелкорозничной торговой сети.

Услуги общественного питания в городе предоставляли 182 предприятия на 8 471 посадочное место, в том числе 154 предприятия общедоступной сети на 5 172 посадочных места. На территории города функционирует 303 объекта бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

В январе-марте 2024 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различной формы собственности (январь-март 2023 года – 37), из них:

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

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2024 составляет 2 920 тыс. кв. м.

Исполнение бюджета города

В январе-марте 2024 года в бюджет города поступили доходы в сумме 2 339 млн рублей или 98,8 % к январю-марту 2023 года (2 366,8 млн рублей). Расходы бюджета города за январь-март 2024 года составляют 2 585,8 млн рублей, или 105,4 % к январю-марту 2023 года (2 452,6 млн рублей).

Запланированный в 2024 году объем финансирования составляет 13 991,8 млн рублей, в том числе по источникам финансирования:

- 5 997,9 млн рублей – средства городского бюджета;
- 7 508,9 млн рублей – средства окружного бюджета;
- 485 млн рублей – средства федерального бюджета.

Исполнение финансирования программ за январь-март 2024 года составляет 2 585,8 млн рублей или 18,5 % от годового плана, в том числе:

- 1 440,4 млн рублей исполнение средств городского бюджета или 24 % от годового плана;
- 1 113,1 млн рублей исполнение средств окружного бюджета или 14,8 % от годового плана;
- 32,3 млн рублей исполнение средств федерального бюджета или 6,7 % от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.04.2024 составляет 77 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,11 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,11 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.04.2024 составляет 73 159 человек.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.02.2024 составляет 112 078 человек или 102 % к 01.02.2023 (109 982 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 111 925 человек или 102 % к 01.02.2023 (109 864 человека).

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2024:

- денежные доходы на душу населения составляют 67 305,8 рублей или 110 % к январю-



марту 2023 года (61 164,7 рублей);

- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 29 965,52 рублей,
- с учетом дополнительных выплат – 30 916,33 рублей;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2024 год – 17 629 рублей.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.02.2024 составляет 113 222,3 рубля или 114,6 % к аналогичному периоду 2023 года – 98 817,9 рубля.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁷

Выводы и перспективы Российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))
- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими

⁷ <https://statistelt.ru/downloads/Анализ%202024%20май.pdf>



доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2024.pdf>,

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

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

4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатПуелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.05.2024 года.

6. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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



1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- www.irn.ru;
- www.rway.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- <http://www.anfast.ru>
- 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&Riabokobylko;
- Prime City Properties;
- Colliers International;
- RWAY и др.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

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

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ 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

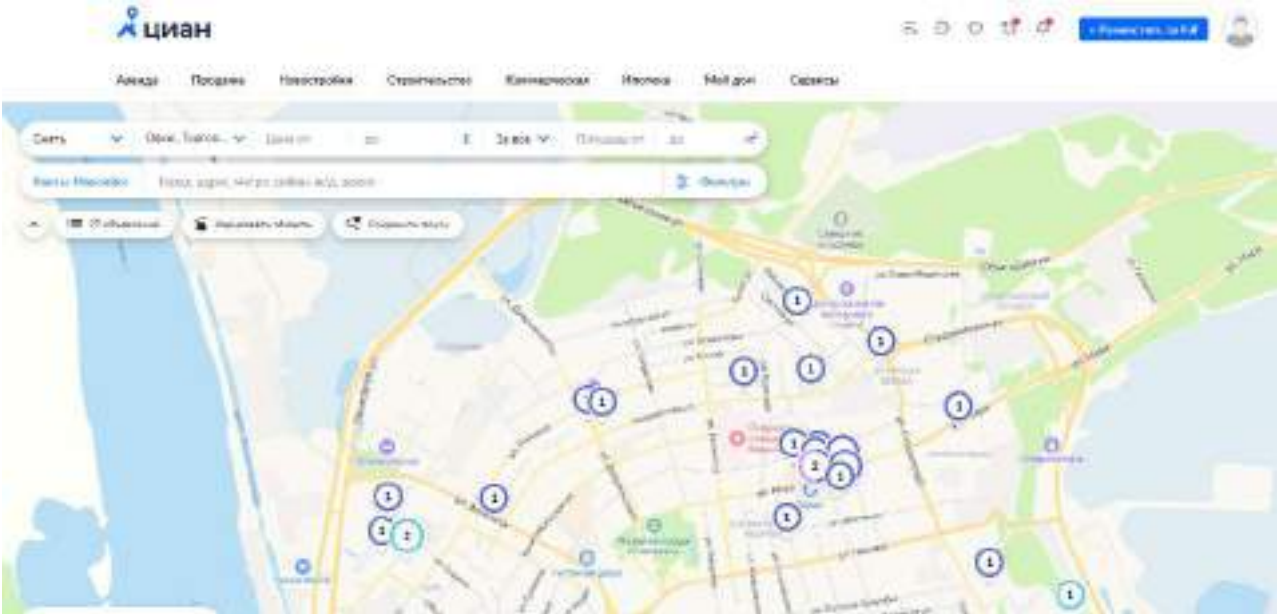
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения



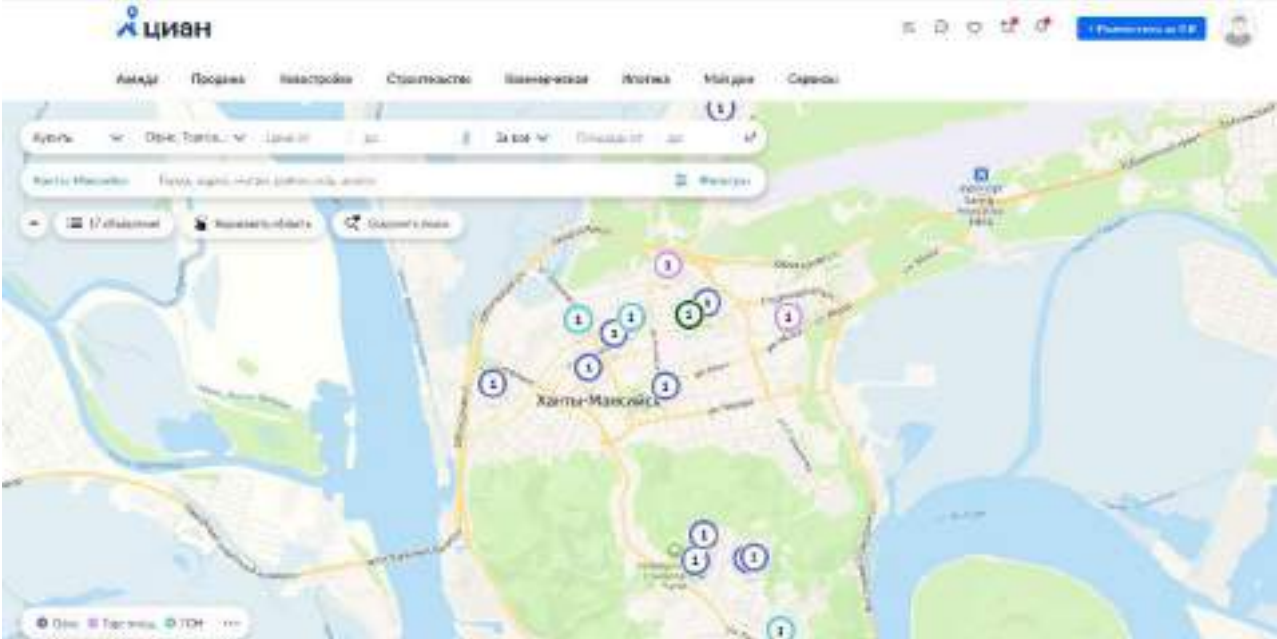
Наименование показателя	Значение показателя
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр
типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект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



Источник:
https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=rent&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2®ion=5041&zoom=14¢er=61.014034170982654,69.02785151200315



Источник:
https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2®ion=5041&zoom=13¢er=61.01059124149398,69.03662461733815

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

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа	
Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа	
Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 141
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 58

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 141
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Уральская
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 28
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, 26

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	216	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	70	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	78,3	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	122,7	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	183,9	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	117,9	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	32,3	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	49	хорошее состояние	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика



Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	15 000 000	69 444
Объект анализа 2	9 000 000	128 571
Объект анализа 3	7 300 000	93 231
Объект анализа 4	9 700 000	79 055
Объект анализа 5	11 000 000	59 815
Объект анализа 6	8 200 000	69 550
Объект анализа 7	4 800 000	148 607
Объект анализа 8	8 300 000	169 388
	мин	59 815
	макс	169 388
	среднее	102 208
	медиана	86 143
	стандартное отклонение	41 257

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 59 815 руб./кв. м до 169 388 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках

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

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения об аренде объектов недвижимости (офисных и торговых помещений свободного назначения, расположенных на нижних этажах многоквартирных жилых домов) в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В своих исследованиях рынка аренды недвижимости Оценщик пользовался информацией по аренде офисных и торговых помещений, находящихся в непосредственной близости со зданием, в котором расположены оцениваемые помещения, размещенными в сети Интернет частными лицами (собственниками), а также организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

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

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

Таблица 25.

Анализ арендных ставок

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв.м./мес.	Примечание
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 22	1	229	1 092	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	цоколь	27	889	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 85	1	123,6	809	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, 26	1	35,7	1 120	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	1	196,8	813	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 27	1	79,5	755	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 28	1	124,9	801	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	1	117,9	696	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энтузиастов, 14	1	146	1 096	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

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 696 руб./кв.м./мес. до 1 120 руб./кв.м./мес. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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



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

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

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

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

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

Таблица 26.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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.:

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

где: n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для коммерческих помещений

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



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
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	представлен в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	112,078	112,078	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	113 222,3	113 222,3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цокольный	цокольный и 1	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 32,3 до 216	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние, без отделки	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	представлены в табл. 12	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ 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 объемом данных.

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

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

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

Таблица 28.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Таблица 29.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,50	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других объектов нежилого назначения и зданий, в том числе автономно обслуживаемых и рекреационных (СТО), с земельным участком	0,00	0,07	0,04	0,05	0,04	0,02
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,50	0,34	0,25	0,34	0,30
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,93	0,87	0,80	0,87	0,91
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения – в зависимости от приближенности к городскому центру сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,00	0,90	0,81	0,83	0,82	0,73
6	Спортивных и земельных участков – в зависимости от плотности застройки и назначения территории	0,50	0,93	0,81	0,84	0,82	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,92	0,87	0,80	0,87	0,91
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,50	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других объектов нежилого назначения и зданий с земельным участком	0,00	0,07	0,04	0,05	0,05	0,02
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,50	0,35	0,26	0,35	0,30
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,95	0,89	0,81	0,90	0,93

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: скидки 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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3443-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-04-2024-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 30.

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

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей периферии областного центра	0,81	0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58
Прочие населенные пункты	0,45	0,44
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57
Прочие населенные пункты	0,45	0,43

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



Таблица 31.

Корректирующие коэффициенты для торговой недвижимости по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Районеры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Районеры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Районеры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Районеры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

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

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

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

Таблица 32.

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

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

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

Таблица 33.

Корректирующие коэффициенты для торговой недвижимости по районам региона

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Тип объекта недвижимости

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



Таблица 34.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

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

Таблица 35.

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

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

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

Этаж расположения объекта

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

Таблица 36.

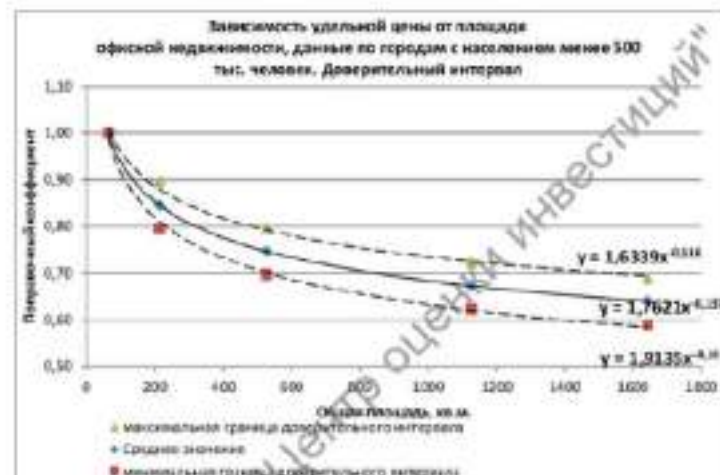
на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2024 года				
№	Объект	Корр. поправки	Корр. поправки	Среднее значение
А. Поэтажные помещения				
1. Торговая недвижимость				
1.1	Помещение 1-го этажа встроенного торгового здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
1.2	Помещение 2-го этажа встроенного торгового здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,86	0,91
1.3	Помещение 3-го этажа встроенного торгового здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,86	0,84	0,91
1.4	Помещение 4-го этажа встроенного торгового здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,84	0,82	0,91
Б. Офисная недвижимость				
2. Офисная недвижимость				
2.1	Помещение 1-го этажа встроенного офисного здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92
2.2	Помещение 2-го этажа встроенного офисного здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,92
2.3	Помещение 3-го этажа встроенного офисного здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,85	0,92
2.4	Помещение 4-го этажа встроенного офисного здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,85	0,83	0,92
В. Промышленная недвижимость				
3. Промышленная недвижимость				
3.1	Помещение 1-го этажа встроенного промышленного здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,90	0,93
3.2	Помещение 2-го этажа встроенного промышленного здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,93
3.3	Помещение 3-го этажа встроенного промышленного здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,86	0,93
3.4	Помещение 4-го этажа встроенного промышленного здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,86	0,84	0,93
Г. Складская недвижимость				
4. Складская недвижимость				
4.1	Помещение 1-го этажа встроенного складского здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,91	0,94
4.2	Помещение 2-го этажа встроенного складского здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,94
4.3	Помещение 3-го этажа встроенного складского здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,94
4.4	Помещение 4-го этажа встроенного складского здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,85	0,94

Источник: 1. <https://statrilett.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Площадь объекта недвижимости

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

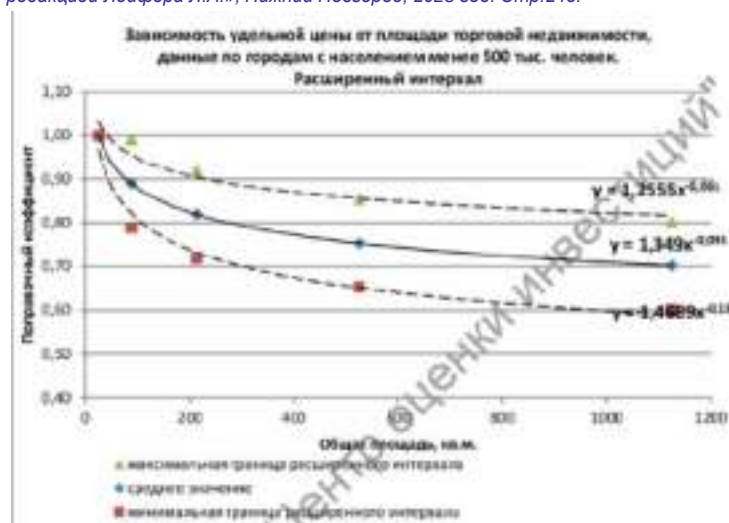
Зависимость удельной цены офисного объекта от площади,
доверительный интервал



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

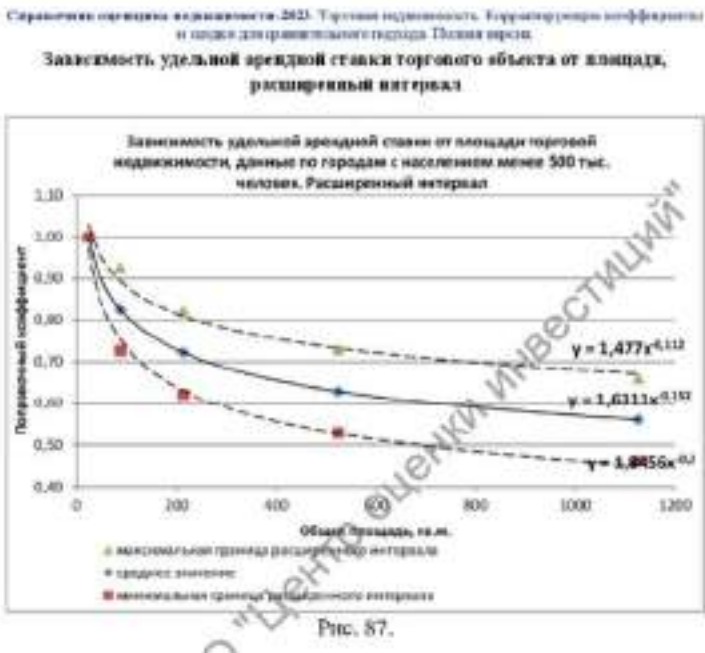


Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.245.



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





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

Наличие отдельного входа

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

Таблица 36.

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

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

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

Таблица 37.

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

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

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

Техническое состояние объекта недвижимости

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



Таблица 38.

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

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

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

Таблица 39.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,70	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,79	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,69	0,77

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

Состояние отделки объекта недвижимости

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

Таблица 40.

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

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

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

Таблица 41.

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

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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: ограниченность доступа к объекту.

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

Таблица 42.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,80	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,83

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



3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность офисных и торговых помещений и зданий в регионе может быть оценена в диапазоне «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем в 9 месяцев для офисных и 8 месяцев для торговых зданий и помещений.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

№	Объекты недвижимости	Численность границ	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А. группа	Б. группа	В. группа
	Объекты государственного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	9	11
14	Жилищно-бытовые здания и помещения	6	17	11	10	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (здания и помещения (капитальные здания, все оборудование))	6	18	11	10	10	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	13	8	8	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	8	8	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10	8	10	13
19	Предохранительные гостиницы, отели	3	10	6	6	6	8
20	Базы отдыха, санатории	7	15	11	10	11	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9	9	10	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6	6	6	8

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3438-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-04-2024-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 независящим 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 нежилых (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 кап.строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения



величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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



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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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



(то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 43.

Таблица 43.**Анализ возможности использования подходов и методов оценки**

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



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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

6.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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



6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

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

Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

При выборе объектов-аналогов Оценщик рассматривал наиболее сопоставимые с оцениваемыми помещениями аналоги с отделкой, при этом учитывались рекомендуемое на практике количество аналогов (от 3 до 5) и принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью. Таким образом, из объектов с отделкой были отобраны объекты с наименьшей удельной стоимостью. Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	цоколь	216	15 000 000	69 444
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	1	78,3	7 300 000	93 231
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	1	122,7	9 700 000	79 055
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	цоколь	183,9	11 000 000	59 815



Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	цоколь	117,9	8 200 000	69 550

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 45.



Таблица 45.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	представлен в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	112,078	112,078	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	113 222,3	113 222,3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цокольный	цокольный и 1	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 78,3 до 183,9	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики	представлены в табл. 12	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

Описание проведенных корректировок.

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

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

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года							
№	Объекты недвижимости	Начало транжи	Величина транжи	Среднее значение транжи	Группы		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,30	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автономно обслуживаемых в рамках ИТЦ/О, с земельным участком	0,20	0,07	0,84	0,85	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,30	0,50	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,53	0,87	0,85	0,87	0,91
5	Сельскохозяйственных помещений и строений на земельном участке сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сырья, продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,80	0,90	0,81	0,85	0,82	0,73
6	Специализированных помещений и строений на земельном участке - в зависимости от назначения и особенностей использования объекта	0,50	0,63	0,81	0,84	0,82	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,52	0,87	0,85	0,87	0,91
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,32	0,87	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,30	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,30	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,95	0,89	0,91	0,90	0,93

Примечание:

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



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

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

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

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

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

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

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3443-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-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 скидку на торг в размере 6% со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

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

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

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

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. 47.

Таблица 47.

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

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

№	Объекты	Аналог этажа	Этаж граница	Средне- значения
А. Центральные объекты				
1.	Торговые помещения			
1.1.	Подвальный этаж по отношению к планировке 1 этаж	0,72	0,82	0,77
1.2.	Цокольный этаж по отношению к планировке 1 этаж	0,84	0,99	0,91
1.3.	Полуподвальный этаж по отношению к планировке 1 этаж	0,92	1,10	0,98
1.4.	Полуподвальный этаж по отношению к планировке 1 этаж	0,85	0,94	0,88
Б. Офисные и торговые объекты				
2.1.	Подвальный этаж по отношению к планировке 1 этаж	0,80	0,90	0,87
2.2.	Цокольный этаж по отношению к планировке 1 этаж	0,82	1,07	0,97
2.3.	Полуподвальный этаж по отношению к планировке 1 этаж	1,00	1,04	1,02
2.4.	Полуподвальный этаж по отношению к планировке 1 этаж	1,00	1,08	0,98

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-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 35, 36). 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 35 Общий вид оцениваемых помещений.



Фото 36 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 0,89 до 1,07). Это свидетельствует о том, что на рынке достоверно не определено снижение удельной стоимости помещения на цокольном этаже по сравнению с помещениями 1-го этажа.

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

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

[Поправка на физические характеристики \(в части общей площади\).](#)

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

Ниже представлены функции отражающие данную зависимость:



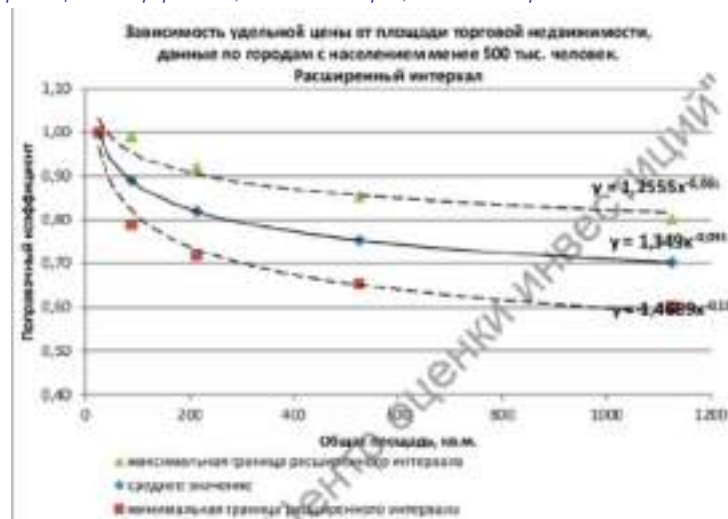
Справочник оценщика недвижимости. 2023. Офисная недвижимость и торговые объекты.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полюсов версия

Города с населением менее 500 тыс. человек

Зависимость удельной цены офисного объекта от площади,
доверительный интервал



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



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

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

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

где

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

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

что также равноценно формуле:

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

где

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

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

k – коэффициент торможения, который равен -0,137 для объектов офисного назначения и -0,093 для объектов торгового назначения в соответствии с вышеприведенными функциями.

Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения могут быть использованы и в качестве офисных, и в качестве торговых, Оценщик считает целесообразным использовать среднее геометрическое из



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

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

Таблица 48.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент $K = (S_{об.оц.} / S_{анал.})^{0,131}$	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	216	1,102	10,2
Объект-аналог 2	91,5	78,3	0,983	-1,7
Объект-аналог 3	91,5	122,7	1,034	3,4
Объект-аналог 4	91,5	183,9	1,082	8,2
Объект-аналог 5	91,5	117,9	1,029	2,9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	216	1,045	4,5
Объект-аналог 2	145,8	78,3	0,932	-6,8
Объект-аналог 3	145,8	122,7	0,981	-1,9
Объект-аналог 4	145,8	183,9	1,027	2,7
Объект-аналог 5	145,8	117,9	0,976	-2,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	216	1,059	5,9
Объект-аналог 2	129,7	78,3	0,945	-5,5
Объект-аналог 3	129,7	122,7	0,994	-0,6
Объект-аналог 4	129,7	183,9	1,04	4,0
Объект-аналог 5	129,7	117,9	0,989	-1,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	216	1,043	4,3
Объект-аналог 2	148,4	78,3	0,93	-7,0
Объект-аналог 3	148,4	122,7	0,979	-2,1
Объект-аналог 4	148,4	183,9	1,025	2,5
Объект-аналог 5	148,4	117,9	0,974	-2,6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	216	1,058	5,8
Объект-аналог 2	130,7	78,3	0,944	-5,6
Объект-аналог 3	130,7	122,7	0,993	-0,7
Объект-аналог 4	130,7	183,9	1,039	3,9
Объект-аналог 5	130,7	117,9	0,988	-1,2
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	216	1,034	3,4
Объект-аналог 2	160,9	78,3	0,922	-7,8
Объект-аналог 3	160,9	122,7	0,97	-3,0
Объект-аналог 4	160,9	183,9	1,015	1,5
Объект-аналог 5	160,9	117,9	0,965	-3,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	216	1,056	5,6
Объект-аналог 2	133,8	78,3	0,941	-5,9
Объект-аналог 3	133,8	122,7	0,99	-1,0
Объект-аналог 4	133,8	183,9	1,037	3,7
Объект-аналог 5	133,8	117,9	0,986	-1,4

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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



Таблица 49.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	10,2	71 935
Объект-аналог 2	78,3	7 300 000	93 231	-6	87 637	-1,7	86 147
Объект-аналог 3	122,7	9 700 000	79 055	-6	74 312	3,4	76 839
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-6	56 226	8,2	60 837
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-6	65 377	2,9	67 273
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	4,5	68 214
Объект-аналог 2	78,3	7 300 000	93 231	-6	87 637	-6,8	81 678
Объект-аналог 3	122,7	9 700 000	79 055	-6	74 312	-1,9	72 900
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-6	56 226	2,7	57 744
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-6	65 377	-2,4	63 808
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	5,9	69 128
Объект-аналог 2	78,3	7 300 000	93 231	-6	87 637	-5,5	82 817
Объект-аналог 3	122,7	9 700 000	79 055	-6	74 312	-0,6	73 866
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-6	56 226	4,0	58 475
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-6	65 377	-1,1	64 658
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	4,3	68 084
Объект-аналог 2	78,3	7 300 000	93 231	-6	87 637	-7,0	81 502
Объект-аналог 3	122,7	9 700 000	79 055	-6	74 312	-2,1	72 751
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-6	56 226	2,5	57 632
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-6	65 377	-2,6	63 677
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	5,8	69 063
Объект-аналог 2	78,3	7 300 000	93 231	-6	87 637	-5,6	82 729
Объект-аналог 3	122,7	9 700 000	79 055	-6	74 312	-0,7	73 792
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-6	56 226	3,9	58 419
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-6	65 377	-1,2	64 592
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	3,4	67 496
Объект-аналог 2	78,3	7 300 000	93 231	-6	87 637	-7,8	80 801
Объект-аналог 3	122,7	9 700 000	79 055	-6	74 312	-3,0	72 083
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-6	56 226	1,5	57 069
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-6	65 377	-3,5	63 089
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	216	15 000 000	69 444	-6	65 277	5,6	68 933
Объект-аналог 2	78,3	7 300 000	93 231	-6	87 637	-5,9	82 466
Объект-аналог 3	122,7	9 700 000	79 055	-6	74 312	-1,0	73 569
Объект-аналог 4	183,9	11 000 000	59 815	-6	56 226	3,7	58 306
Объект-аналог 5	117,9	8 200 000	69 550	-6	65 377	-1,4	64 462

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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



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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - сумма модулей отклонений по всем объектам-аналогам;

q - модуль отклонения по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

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

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

Объект-аналог 1	69 444	71 935	2 491		20,87	
Объект-аналог 2	93 231	86 147	7 084		13,26	
Объект-аналог 3	79 055	76 839	2 216	15 090	21,33	71 300
Объект-аналог 4	59 815	60 837	1 022		23,31	
Объект-аналог 5	69 550	67 273	2 277		21,23	

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

Объект-аналог 1	69 444	68 214	1 230		23,85	
Объект-аналог 2	93 231	81 678	11 553		14,20	
Объект-аналог 3	79 055	72 900	6 155	26 751	19,25	67 700
Объект-аналог 4	59 815	57 744	2 071		23,06	
Объект-аналог 5	69 550	63 808	5 742		19,63	

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

Объект-аналог 1	69 444	69 128	316		24,64	
Объект-аналог 2	93 231	82 817	10 414		13,25	
Объект-аналог 3	79 055	73 866	5 189	22 151	19,14	68 500
Объект-аналог 4	59 815	58 475	1 340		23,49	
Объект-аналог 5	69 550	64 658	4 892		19,48	

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

Объект-аналог 1	69 444	68 084	1 360		23,76	
Объект-аналог 2	93 231	81 502	11 729		14,32	
Объект-аналог 3	79 055	72 751	6 304	27 449	19,26	67 600
Объект-аналог 4	59 815	57 632	2 183		23,01	
Объект-аналог 5	69 550	63 677	5 873		19,65	



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

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

Объект-аналог 1	69 444	69 063	381		24,58	
Объект-аналог 2	93 231	82 729	10 502		13,33	
Объект-аналог 3	79 055	73 792	5 263	22 500	19,15	68 400
Объект-аналог 4	59 815	58 419	1 396		23,45	
Объект-аналог 5	69 550	64 592	4 958		19,49	

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

Объект-аналог 1	69 444	67 496	1 948		23,41	
Объект-аналог 2	93 231	80 801	12 430		14,83	
Объект-аналог 3	79 055	72 083	6 972	30 557	19,30	67 100
Объект-аналог 4	59 815	57 069	2 746		22,75	
Объект-аналог 5	69 550	63 089	6 461		19,71	

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

Объект-аналог 1	69 444	68 933	511		24,45	
Объект-аналог 2	93 231	82 466	10 765		13,48	
Объект-аналог 3	79 055	73 569	5 486	23 359	19,13	68 300
Объект-аналог 4	59 815	58 306	1 509		23,38	
Объект-аналог 5	69 550	64 462	5 088		19,55	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного (рыночного) подхода с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	71 300	6 524 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	67 700	9 870 700
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	68 500	8 884 500
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	67 600	10 031 800
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	68 400	8 939 900
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	67 100	10 796 400
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	68 300	9 138 500

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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об



операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

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

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

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

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке,



выполняется следующий алгоритм:

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

6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов

Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = Аст \cdot S,$$

где

Аст – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – арендопригодная площадь объекта недвижимости.

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

Расчет потенциального валового дохода.

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

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

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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



Объект-аналог	Объект анализа	Характеристика объекта					
		Тип объекта	Местополо-жение (адрес)	Этаж распо-ложения	Площадь поме-щения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес.	Примечание
Объект-аналог 3	Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 27	1	79,5	755	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 28	1	124,9	801	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	1	117,9	696	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор

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

Источник: 1. Анализ 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. 53.

Таблица 53.

Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общепромышленных помещений и зданий, в том числе автозаправочных станций (АЗС), с земельным участком	0,00	0,07	0,04	0,05	0,04	0,02
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,50	0,34	0,35	0,34	0,30
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,93	0,87	0,80	0,87	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупным центрам сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,00	0,90	0,81	0,85	0,82	0,73
6	Спортивных с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и назначения коммерческого использования объекта	0,50	0,63	0,81	0,84	0,82	0,74
7	Комплексов (жилищных, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,92	0,87	0,80	0,87	0,91
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общепромышленных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,95	0,89	0,91	0,90	0,90

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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3443-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка: 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 изменения арендной ставки объекта недвижимости.

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

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

где:

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 54.

Таблица 54.

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

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2024 года				
№	Объект	Численность населения	Величина поправки	Средняя арендная ставка
В. При аренде объектов:				
1. Торговые помещения:				
1.1	Помещения и цокольный этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,75	0,08	6,80
1.2	Помещение 2 этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,85	1,00	6,80
1.3	Помещение 3 этаж и выше по отношению к помещению 1 этаж	0,87	0,94	6,80
2. Офисные и другие бизнесовые помещения:				
2.1	Помещения и цокольный этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,85	0,00	8,80
2.2	Помещение 2 этаж по отношению к помещению 1 этаж	1,00	1,04	1,80
2.3	Помещение 3 этаж и выше по отношению к помещению 1 этаж	0,80	1,02	6,80

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-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 37, 38). 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 37 Общий вид оцениваемых помещений.



Фото 38 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.
Все аналоги расположены на 1-м этаже. Корректировка не применялась.
Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения

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

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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

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





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

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

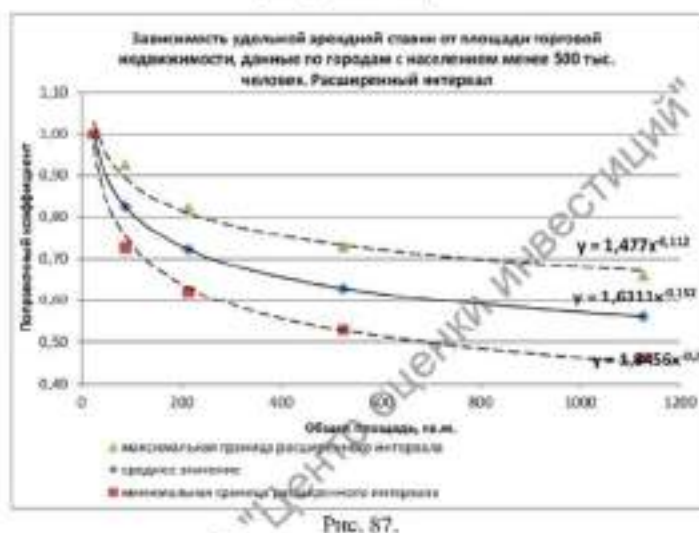


Рис. 87.

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

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

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

где

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

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

что также равноценно формуле:

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

где

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

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

k – коэффициент торможения, который равен -0,088 для объектов офисного назначения и -0,152 для объектов торгового назначения в соответствии с вышеприведенными функциями.

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

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



Таблица 56.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения				
Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент $K = (S_{об.оц.} / S_{ан.})^{-0,106}$	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	123,6	1,035	3,5
Объект-аналог 2	91,5	196,8	1,093	9,3
Объект-аналог 3	91,5	79,5	0,984	-1,6
Объект-аналог 4	91,5	124,9	1,037	3,7
Объект-аналог 5	91,5	117,9	1,03	3,0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	123,6	0,981	-1,9
Объект-аналог 2	145,8	196,8	1,035	3,5
Объект-аналог 3	145,8	79,5	0,932	-6,8
Объект-аналог 4	145,8	124,9	0,982	-1,8
Объект-аналог 5	145,8	117,9	0,976	-2,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	123,6	0,994	-0,6
Объект-аналог 2	129,7	196,8	1,05	5,0
Объект-аналог 3	129,7	79,5	0,945	-5,5
Объект-аналог 4	129,7	124,9	0,996	-0,4
Объект-аналог 5	129,7	117,9	0,989	-1,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	123,6	0,979	-2,1
Объект-аналог 2	148,4	196,8	1,033	3,3
Объект-аналог 3	148,4	79,5	0,93	-7,0
Объект-аналог 4	148,4	124,9	0,98	-2,0
Объект-аналог 5	148,4	117,9	0,974	-2,6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	123,6	0,994	-0,6
Объект-аналог 2	130,7	196,8	1,049	4,9
Объект-аналог 3	130,7	79,5	0,944	-5,6
Объект-аналог 4	130,7	124,9	0,995	-0,5
Объект-аналог 5	130,7	117,9	0,988	-1,2
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	123,6	0,97	-3,0
Объект-аналог 2	160,9	196,8	1,024	2,4
Объект-аналог 3	160,9	79,5	0,921	-7,9
Объект-аналог 4	160,9	124,9	0,971	-2,9
Объект-аналог 5	160,9	117,9	0,965	-3,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	123,6	0,991	-0,9
Объект-аналог 2	133,8	196,8	1,046	4,6
Объект-аналог 3	133,8	79,5	0,941	-5,9
Объект-аналог 4	133,8	124,9	0,992	-0,8
Объект-аналог 5	133,8	117,9	0,985	-1,5

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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



Таблица 57.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Арендная ставка руб./мес.	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Поправка на состав арендной ставки, %	Поправка на этаж расположения, %	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-5,5	0,0	0	3,5	791
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-5,5	0,0	0	9,3	840
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-5,5	0,0	0	-1,6	702
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-5,5	0,0	0	3,7	785
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-5,5	0,0	0	3	677
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-5,5	0,0	0	-1,9	750
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-5,5	0,0	0	3,5	795
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-5,5	0,0	0	-6,8	665
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-5,5	0,0	0	-1,8	743
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-5,5	0,0	0	-2,4	642
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-5,5	0,0	0	-0,6	760
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-5,5	0,0	0	5	807
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-5,5	0,0	0	-5,5	674
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-5,5	0,0	0	-0,4	754
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-5,5	0,0	0	-1,1	650
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-5,5	0,0	0	-2,1	748
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-5,5	0,0	0	3,3	794
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-5,5	0,0	0	-7	664
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-5,5	0,0	0	-2	742
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-5,5	0,0	0	-2,6	641
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-5,5	0,0	0	-0,6	760
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-5,5	0,0	0	4,9	806
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-5,5	0,0	0	-5,6	674
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-5,5	0,0	0	-0,5	753
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-5,5	0,0	0	-1,2	650
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-5,5	0,0	0	-3	742
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-5,5	0,0	0	2,4	787
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-5,5	0,0	0	-7,9	657
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-5,5	0,0	0	-2,9	735
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-5,5	0,0	0	-3,5	635
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	123,6	100 000	809	-5,5	0,0	0	-0,9	758
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-5,5	0,0	0	4,6	804
Объект-аналог 3	79,5	60 000	755	-5,5	0,0	0	-6	671
Объект-аналог 4	124,9	100 000	801	-5,5	0,0	0	-0,8	751
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-5,5	0,0	0	-1,5	648

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;



- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где: D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Отклонение по объекту- аналогу, руб./кв.м./мес.	Суммарное отклонение, руб./кв.м./мес.	Веса, %	Средневзвешенная удельная ставка, с учетом округлений руб./кв.м./мес.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	791	18		21,62	
Объект-аналог 2	813	840	27		19,92	
Объект-аналог 3	755	702	53	133	15,04	760
Объект-аналог 4	801	785	16		21,99	
Объект-аналог 5	696	677	19		21,43	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	750	59		19,71	
Объект-аналог 2	813	795	18		23,39	
Объект-аналог 3	755	665	90	279	16,94	720
Объект-аналог 4	801	743	58		19,80	
Объект-аналог 5	696	642	54		20,16	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	760	49		19,65	
Объект-аналог 2	813	807	6		24,34	
Объект-аналог 3	755	674	81	229	16,16	730
Объект-аналог 4	801	754	47		19,87	
Объект-аналог 5	696	650	46		19,98	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	809	748	61		19,65	
Объект-аналог 2	813	794	19		23,33	
Объект-аналог 3	755	664	91	285	17,02	720
Объект-аналог 4	801	742	59		19,82	
Объект-аналог 5	696	641	55		20,18	



Объект-аналог	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Отклонение по объекту- аналогу, руб./кв.м./мес.	Суммарное отклонение, руб./кв.м./мес.	Веса, %	Средневзвешенная удельная ставка, с учетом округлений руб./кв.м./мес.
---------------	---	--	--	---	------------	--

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

Объект-аналог 1	809	760	49		19,70	
Объект-аналог 2	813	806	7		24,24	
Объект-аналог 3	755	674	81	231	16,23	730
Объект-аналог 4	801	753	48		19,81	
Объект-аналог 5	696	650	46		20,02	

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

Объект-аналог 1	809	742	67		19,73	
Объект-аналог 2	813	787	26		22,96	
Объект-аналог 3	755	657	98	318	17,30	710
Объект-аналог 4	801	735	66		19,81	
Объект-аналог 5	696	635	61		20,20	

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

Объект-аналог 1	809	758	51		19,73	
Объект-аналог 2	813	804	9		24,07	
Объект-аналог 3	755	671	84	242	16,32	730
Объект-аналог 4	801	751	50		19,83	
Объект-аналог 5	696	648	48		20,04	

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Определение действительного валового дохода.

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

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

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

По данным аналитического портала statielt.ru недозагрузка составляет от 7 до 22% для торговых помещений и от 15 до 34% от потенциального валового дохода для офисных и других общественных помещений:



Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3451-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2024-goda>

В расчётах использовано среднее между сегментами значение недозагрузки на максимальном уровне $(22\% + 34\%) / 2 = 28\%$ 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 ежемесячной оплате), то есть оплата вносится заранее. Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_0) = 1- коэффициент недосбора платежей = 1,0.

Определение операционных расходов.

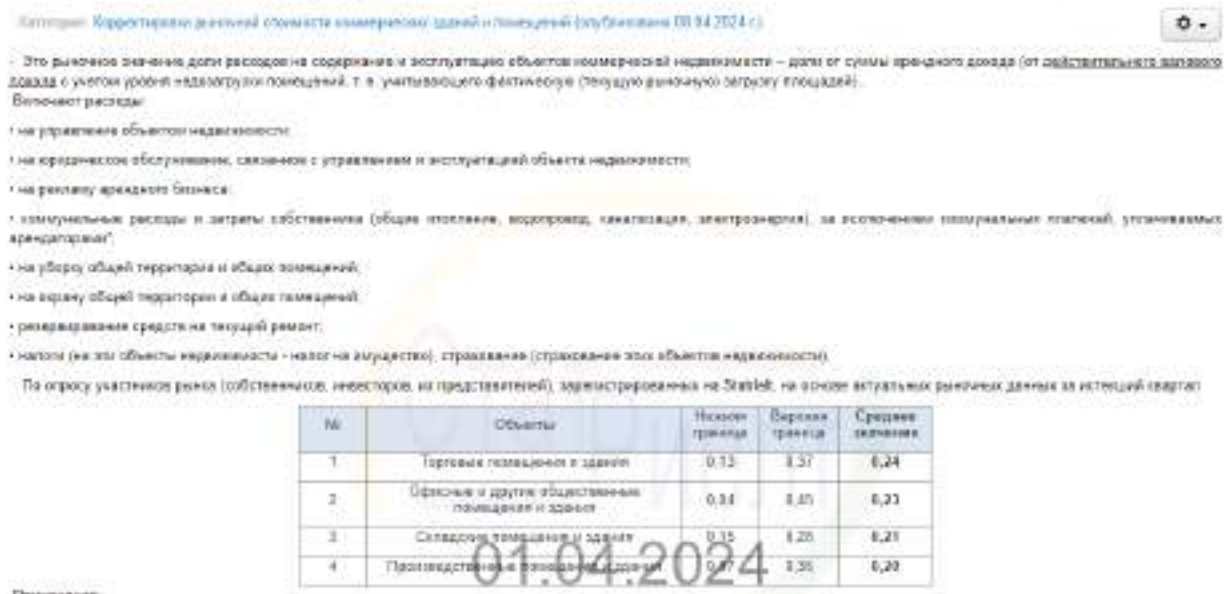
Операционные расходы делятся на постоянные, которые не зависят от уровня дохода, переменные, которые от него зависят, и резерв на замещение.

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

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

По данным аналитического портала statrielt.ru, операционные расходы составляют в среднем 24% для торговых помещений и 23% для офисных помещений от действительного валового дохода.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года



Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3453-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2024-goda>

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее значение между указанными сегментами: $(24\% + 23\%) / 2 = 23,5\%$.

Определение резерва на замещение.

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



Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года

Вспомогательная таблица: значения параметров для расчета (таблица 1)

Этот расчет не учитывает даже расходы на содержание и эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры – даже от самой арендной платы (от договоров аренды помещений зданий с учетом уровня надзора при наводнении, т.е. учитывается даже стоимость аренды инженерного оборудования).

† *in situ* polymerization of styrene in benzene solution.

* на основании обслуживания, связанное с увеличением / уменьшением объема недвижимости

[illegible][illegible]

* из выборки: область территории и вид животного.

* The primary obligation to disclose is owed to the patient.

+ резервирование средств на текущий период

* **налоги на эту область недвижимости – налог на имущество, страхование (страховые взносы) этой области недвижимости.**

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3453-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2024-goda>

Определение чистого операционного дохода.

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

Определение коэффициента капитализации.

По данным аналитического портала statrleit.ru, коэффициент капитализации составляет в среднем 9% для торговых помещений и 11% для офисных помещений:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

[illegible]

Получення:

1. При достаточном документировании и обосновании зон посеребренных степеней шкалы коэффициентов может быть снята вся или часть с продаж.

2. В интервале между ярусами в среднем значении находятся объекты коммунальной инфраструктуры Москвы: Санкт-Петербурга, региональные центры Московской и Пензенской областей, городов-миллионников, городов, областей, преследующих города-центры и полные застройки города

В исследовании полевой станции в долине реки Волга в пойме области концентрации ищущих и кормящих птиц, разнородных групп рыб (табл. 1). Обследованы 1000 м² (по 100 м² в каждом из десяти районов: центр, Восточный и Центральный районы).

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda> .

В расчётах Оценщик считает целесообразным использовать значение ставки капитализации на среднем уровне - 10%.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом.

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = 40Д / R_0$$

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



Таблица 59.

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

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./мес.	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./год	Удельная арендная ставка без учёта НДС, руб./кв. м./год	ПВД, руб./год без учёта НДС	Потери от недо- загрузки, %	ДВД руб./год без учёта НДС
86:12:0101071:121	91,5	760	9 120	7 600	695 400	28,0	500 688
86:12:0101071:85	145,8	720	8 640	7 200	1 049 760	28,0	755 827
86:12:0101071:56	129,7	730	8 760	7 300	946 810	28,0	681 703
86:12:0101071:132	148,4	720	8 640	7 200	1 068 480	28,0	769 306
86:12:0101071:51	130,7	730	8 760	7 300	954 110	28,0	686 959
86:12:0101071:148	160,9	710	8 520	7 100	1 142 390	28,0	822 521
86:12:0101071:75	133,8	730	8 760	7 300	976 740	28,0	703 253

Таблица 59 (продолжение).

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

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Операционные расходы, % от ДВД	ЧОД, руб./год без учёта НДС	Кэф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений	Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений
86:12:0101071:121	91,5	23,5	383 026	10	3 830 000	4 596 000
86:12:0101071:85	145,8	23,5	578 208	10	5 782 000	6 938 400
86:12:0101071:56	129,7	23,5	521 503	10	5 215 000	6 258 000
86:12:0101071:132	148,4	23,5	588 519	10	5 885 000	7 062 000
86:12:0101071:51	130,7	23,5	525 524	10	5 255 000	6 306 000
86:12:0101071:148	160,9	23,5	629 229	10	6 292 000	7 550 400
86:12:0101071:75	133,8	23,5	537 989	10	5 380 000	6 456 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

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

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

6.5. Согласование результатов оценки

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

В результате применения различных подходов к оценке стоимости оцениваемых объектов, получены значения, представленные в табл. 60.



Таблица 60.

Результаты расчетов стоимости, руб. без учёта обременений в виде договоров аренды

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	не использовался	6 524 000	4 596 000
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	9 870 700	6 938 400
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	8 884 500	6 258 000
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	10 031 800	7 062 000
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	8 939 900	6 306 000
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	10 796 400	7 550 400
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	9 138 500	6 456 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Разница между полученными результатами не превышает 30% (табл.61), поэтому можно говорить о несущественности расхождения между полученными результатами.

Таблица 61.

Различие между результатами, полученными в рамках применённых подходов

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Разница между подходами, %
1	86:12:0101071:121	1002	6 524 000	4 596 000	29,6
2	86:12:0101071:85	1003	9 870 700	6 938 400	29,7
3	86:12:0101071:56	1004	8 884 500	6 258 000	29,6
4	86:12:0101071:132	1005	10 031 800	7 062 000	29,6
5	86:12:0101071:51	1006	8 939 900	6 306 000	29,5
6	86:12:0101071:148	1007	10 796 400	7 550 400	30,0
7	86:12:0101071:75	1008	9 138 500	6 456 000	29,4

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

где $C_{з.п.}$, $C_{с.п.}$, $C_{д.п.}$ – 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 обратной симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

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

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

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

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

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

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

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

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

2.1. Для критерия А.

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



2.2. Для критерия Б.

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

2.3. Для критерия В.

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

2.4. Для критерия Г.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,4142/2,1213=0,6667$
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	1

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

Подход	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,25	0,25	0,25	0,25	
Модель 2	0,8333	0,7509	0,7509	0,6667	0,75
Модель 3	0,1667	0,2491	0,2491	0,3333	0,25
Сумма					1

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

Результаты расчета согласованной стоимости объекта (объектов) оценки с учетом округлений, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета согласованной стоимости оцениваемого объекта, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный, (рыночный) с НДС, руб.	Вес	Доходный, с НДС, руб.	Вес	Согласованная стоимость, с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	6 524 000	0,75	4 596 000	0,25	6 042 000
2	86:12:0101071:85	1003	9 870 700	0,75	6 938 400	0,25	9 138 000
3	86:12:0101071:56	1004	8 884 500	0,75	6 258 000	0,25	8 228 000
4	86:12:0101071:132	1005	10 031 800	0,75	7 062 000	0,25	9 289 000
5	86:12:0101071:51	1006	8 939 900	0,75	6 306 000	0,25	8 281 000
6	86:12:0101071:148	1007	10 796 400	0,75	7 550 400	0,25	9 985 000
7	86:12:0101071:75	1008	9 138 500	0,75	6 456 000	0,25	8 468 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Учёт обременений в виде арендных договоров.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды, используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	28.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200218 от 18.02.2020 г. и ДС б/н от 18.02.2020 г	ООО «Вайлдберриз»	1003	145,8	154 770,00	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.



№ 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
3	210301/04-XM от 01.03.2021 г. и ДС №1 от 15.10.2019	ООО «Бионика»	1004	129,7	10 000,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.10.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	230420/05-XM от 20.04.2023 г.	ИП Шуляк В.О.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	19.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	240401/06-XM от 01.04.2024 г.	ООО "Хороший день"	1006	130,7	78 420,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	28.02.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
6	231216-XM-A от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018, ДС №2 от 28.08.2019, ДС №3 от 06.02.2020, ДС №4 от 29.04.2020, ДС №5 от 22.12.2023 г	ООО "Винный клуб"	1007	160,9	139 083,05	Арендная ставка без учета НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	22.12.2026	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
7	Договор аренды № 231101/08-XM от 01.11.2023	ИП Мошкова Л.А.	1008	133,8	115 068,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.09.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

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

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 недвижимости⁸.

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная 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», 2023 г., ожидаемый темп роста стоимости / арендных ставок находится в следующих диапазонах (табл. 64).

⁸ Ставка капитализации ≈ ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости

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



Таблица 64.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок

Таблица 45. Значение "Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году". Удельные цены. Усредненные данные по городам России, в границах доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Высшего класса офисы (Офисы класса А, В)	2,8%	0,4% - 5,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	2,2%	0,1% - 4,6%
3. Объекты свободного назначения	2,2%	0,2% - 4,5%

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

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

Ожидаемый рост арендных ставок в соответствии с вышеприведенным источником составляет в 2,2% ежегодно. Данное значение учтено в расчётах далее для рыночной ставки аренды.

Учитывая диапазон рыночных арендных ставок (от 696 до 1 120 руб./кв.м./мес. с НДС и диапазон скидок на торг для офисных и торговых помещений от 3 до 10% – см. табл. 25 и табл.53 данного Отчёта соответственно), Оценщик учитывал обременения для тех помещений, по которым фактическая арендная ставка не соответствует диапазону рыночных арендных ставок:

от 696 * 12 * (1 – 10%) = 7 516,8 руб./кв.м./год с НДС

до 1 120 * 12 * (1 – 3%) = 13 036,8 руб./кв.м./год с НДС.

Арендные ставки по помещениям №1002 (10 200 руб./кв.м./год с НДС), №1003 (12 738 руб./кв.м./год с НДС), №1005 (8 400 руб./кв.м./год с НДС), №1006 (9 664 руб./кв.м./год с НДС по состоянию на дату оценки с учётом индексации), №1007 (12 656 руб./кв.м./год с НДС по состоянию на дату оценки с учётом индексации), №1008 (10 320 руб./кв.м./год с НДС) соответствуют вышеопределённому диапазону арендных ставок.

Результаты расчёта рыночной стоимости обременения в виде договор аренды представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

Наименование показателя	Периоды
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.	
Дата оценки - 31.10.2024	
Длительность периода, лет	0,38
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	129,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,022
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 300
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	771
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-6 529
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-321 788
Ставка дисконтирования, %	12,2
Длительность периода от даты оценки, лет	0,38
Коэффициент дисконтирования	0,9572
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-308 015
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-308 000
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-369 600

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

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



Таблица 66.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Согласованная стоимость с учётом НДС, руб.	Стоимость обременения с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	6 042 000	0	6 042 000	5 035 000
2	86:12:0101071:85	1003	9 138 000	0	9 138 000	7 615 000
3	86:12:0101071:56	1004	8 228 000	-369 600	7 858 400	6 548 667
4	86:12:0101071:132	1005	9 289 000	0	9 289 000	7 740 833
5	86:12:0101071:51	1006	8 281 000	0	8 281 000	6 900 833
6	86:12:0101071:148	1007	9 985 000	0	9 985 000	8 320 833
7	86:12:0101071:75	1008	8 468 000	0	8 468 000	7 056 667
Итого					59 061 400	49 217 833

Источник: 1. Расчеты Оценщика.



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

59 061 400

(Пятьдесят девять миллионов шестьдесят одна тысяча четыреста) 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	6 042 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 138 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 858 400
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	9 289 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 281 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	9 985 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 468 000

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

49 217 833

(Сорок девять миллионов двести семнадцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 035 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 615 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 548 667
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 740 833
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	6 900 833
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 320 833
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 056 667

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
страница 111



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 №33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. 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.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 год.

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



1. <https://cre.mirkvartir.ru/314739703/>

Офис, 216 м², 1/1 этаж

15 000 000 ₽

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ В ХАНТЫ-МАНИЙСК

+7 982 135-30-33

Ханты-Мансийский автономный округ, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 1-41

Арт. 56107399 Хотите начать собственный бизнес или расширить уже существующий? У нас есть идеальное предложение для вас! Продаётся просторное коммерческое помещение на улице Гагарина в Ханты-Мансийске, которое идеально подходит для любого вида

Связаться с продавцом

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ В ХАНТЫ-МАНИЙСК

+7 982 135-30-33



Скриншоты веб-страницы с сайта hmap.cian.ru, посвященной продаже свободного назначения, 70 м².

Верхний скриншот: Отображает заголовок "Продается Свободное назначение, 70 м²", адрес "Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сиреня, 70 1й этаж", цену "9 000 000 Р", и контактный номер "+7 982 870-19-27". В центре — фотография интерьера помещения с витринами и товарами. Справа — панель с контактами и кнопкой "Написать".

Нижний скриншот: Отображает подробное описание объекта: "Коммерческое помещение свободного назначения в здании дома на улице Сиреня, Район Энгельса/Объединённый, Дом 2013 года постройки. Входит в помещение по двору. Рядом рядом соседние помещения заняты сетевыми федеральными франчайзингами: Красное Боро, Монетка, аптека, Willemoes, OOOH. Возможна продажа с действующим бизнесом по продаже пивных напитков. Потенциал сдачи в долгосрочную аренду примерно 70-100 т. р. в месяц. Потоки в этот район постоянно заселяются, очень активный трафик автомобилей и пешеходов. Для удобства: обилие магазинов, также интернет, кондиционеры, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 30443231. Секрет: =". В центре — сообщение "Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации" с кнопкой "Войти". Справа — панель с контактами и кнопкой "Написать".



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

Хиты: Максимовский Арт, Бонус: Москва (Новомосковский ад. 58) На карте

7 300 000 Р

Свободно назначенное здание

Предложить свою цену

История: 7 381 000

Цена за метр: 93 232 Р

Наши: ИБС: оценка: 1 216 665 Р

+7 982 870-19-27

Наши контакты для звонков: работаем по договору

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Написать

Свяжитесь с нами по телефону

ЭТАЖИ

ЭТАЖИ: Халты-Мансийск

Агент: Рашад Рухович Бакиров

Свяжитесь с нами

Площадь: 78,3 м²

Этаж: 1 из 9

Посещение: Свободно

С готовым арендатором! Самый центр города! 500 метров от ОНБ. Первая линия. Очень активный пешеходный и автомобильный трафик. Помещение находится на первом этаже жилого дома, весь первый этаж в здании под коммерческими помещениями. Есть своя отдельная входная группа. Удобный заезд с улицы Канонизаторской, 20 метров. Есть пристроенная выкатная застекленная. Что необходимо для общепита. Две санузла для персонала и посетителей. Свойский ремонт из качественных материалов. Удобная парковка. Документы в порядке. Номер в базе: 11017417.

Скрыть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Решить



Продается Офис, 122,7 м²
в ЖК «Гагарина, 141»

Ханты Мансийский АО, Ханты Мансийск, ул. Гагарина, 141, 10 этаж

122,7 м² 1 этаж Свободно

9 700 000 Р

Цена за метр: 78 353 Р

Наличие: 1425 кв.м. 1-4/5-4

+7 982 570-56-07

Наличие только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, напишите нам

ЭТАЖИ

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Агентство

Вера Акимовна

10 фото

Продается отличный коммерческое помещение от федерального лица. В помещении собственная, расположена на 10 этаже, но при этом свободна. Помещение свободного назначения, можно расположить любой подходящий бизнес. В помещении выполнен отличный ремонт: на полу плитка, потолки с двойным освещением, стены под покраску. Помещение разделено на 2 отдела. Так же есть подсобное помещение, санузел и теплая вода. Очень удачное расположение, хорошая проходимость. Звоните, отвечу на все интересующие вопросы. Подходит под ипотеку. Помогу с оформлением. Дать описание, также указаны приборы учета воды, тепла.

Номер в базе: 11043505

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации



ЭТАЖИ г. Ханты-Мансийск, г. Т (3467) 26-00-88. Мы на связи 24/7

Каталог квартир, Новостройки, Дома и участки, Аренда, Коммерческая, Миллион, Покупка в любой точке мира, Франшизы, Вакансии

Галерея: [О недвижимости](#) [Характеристики](#) [Уютная](#) [Образы](#) [Похожие предложения](#)

Посмотреть 11 фото

Офис, 183.9м²
3-й Центральный ул. Мира
[На карте](#)

11 000 000 ₽
59 815 ₽/м²
[Рассчитать ипотеку](#)

Описание
Изначально: 00/00/24. (0-2 километра)

В продаже цокольное помещение в центре города (соседний вход от ТЦ Сити-Сити, рядом Сити-Прайс). Большой пешеходный и автомобильный трафик.
Два выхода: «в ул. Красноармейская» и во двор. Чистовая отделка.
Отопление, электричество, канализация, водоснабжение – центральные. Туалетная комната с прямым выходом на улицу. Имеется вентиляция: канализация с выходом на улицу и оборудование для подогрева воздуха (сейчас отключено).
Проведен высокоскоростной интернет (100 мб/с).
Помещения № 3, 4, 5 соединены.

Возможен обмен.
По запросу отправлю отчет об оценке потенциала помещения. Продажа в связи с приобретением другой недвижимости.

[Вернуться](#)

Преимущества работы с компанией «Этажи»:
Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение.

Специалист по недвижимости
Т. +7(3467) 26-00-88
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XX XX
[Позвоните мне](#)
Готовый отчет по оценке стоимости объекта недвижимости



Офис, 117.9м²
вн. Улицы, ул. Уральская
[На карте](#)

8 200 000 Р
68 551 Р/м²
[Рассчитать ипотеку](#)
Стоимость услуг

Описание
Идентификатор: 853524 - 18 просмотров

Продается коммерческое помещение в цокольном этаже жилого дома. Площадь помещения 117,9 квадратных метров. Помещение расположено в спальном районе города, район развивается. В данный момент помещение свободно, сделан качественный косметический ремонт, помещение просторное, очень светлое. Помещение кабинетной планировки. В помещении есть санузел, подсобное помещение. Не смотря на то, что это цокольный этаж в помещении есть одна и большая плюс данного помещения это собственная входная группа. Рассматривается вариант обмена на квартиру!!! Возможно переоборудовать помещение под любой вид деятельности. Один собственник, без обременений. Быстрая сделка! Реальный торг покупателям!!!

Преимущества работы с компанией «Этажи»
Эксперты проанализируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение.
[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Специалист по недвижимости
+7 (3467) 36-00-88
или оставьте свой номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XX XX
[Позвоните мне](#)
Помимо этого, мы можем предложить вам услуги по подбору недвижимости для вас



The image shows a screenshot of a real estate listing on the hmap.cian.ru website. The listing is for a commercial space (Свободное назначение) with an area of 32.3 m², located at Баты Николай Ал. Халты-Мансий, ул. Звездная, 28, Novosibirsk. The price is 4,800,000 RUB. The listing includes a photo of the interior, which shows a room with a window, a door, and a small table with chairs. The listing also includes a description of the property, its location, and contact information for the agent, Ариуль Тургатаевна Куртукбаева.

Продается Свободное назначение, 32,3 м²

Баты Николай Ал. Халты-Мансий, ул. Звездная, 28, Новосибирск

4 800 000 Р

Создать закладочку этому объявлению

Предложить свою цену

Начислено: 4 800 000

Цена за м²: 148 607 Р

Наличие: НДС включено: 800 000 Р

+7 982 510-86-96

Начать только для личного сообщения не будет

Если хотите оставить заявку на просмотр

Написать

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Халты-Мансий

Агент: Ариуль Тургатаевна Куртукбаева

Ссылка

Площадь: 32,3 м²

Этаж: -1 из 7

Помещение: Свободно

Уважаемые инвесторы! Если вы планируете в городе Новосибирске помещение для своего бизнеса, то предлагаем отличный вариант! Помещение находится в самом просторном и удобном районе города. Независимо от того, какой бизнес планируете открыть, вы сможете привлечь больше клиентов благодаря удобному расположению и хорошей транспортной развязке. Данное помещение разделено на отдельные кабинеты, в каждом из которых выполнен качественный ремонт: чистота, тепло, светло и уютно! В помещении проведены все необходимые коммуникации (электричество, тепло и водоснабжение, кондиционер). Большая проходимость, так как окружено торговыми центрами. Идеально для нужд малого бизнеса в сфере услуг (туризм, косметология, образование, корпоратив, каверный салон и пр.) и торговли. Удобное месторасположение - всегда на протяжении останетесь в центре! Кабинеты сдаются в аренду. Документы готовы к подписи! Тыщите, заходите, будем рады вашему звонку и организуем просмотр в удобное для вас время! Дополнительно: отличное состояние! Номер в базе: 303034491.

Скрыть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации



Продается Свободное назначение, 49 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Свердловская 25, Не жилая

8 300 000 Р

Свободное назначение

Подходит для бизнеса

Наличие: 8 300 000

Цена за м²: 169 388 Р

Наличие: 8 300 000

+7 982 581-43-66

- Специально подобранный объект
- Находится в центре города
- Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Написать

Посмотреть фото объекта

Сети-Результ

Описание:

Дорогие жители и гости г. Ханты-Мансийск! Если вы хотите купить свое личное помещение и открыть свой бизнес, или просто хотите узнать больше о предложении, то это предложение Вас заинтересует.

Торгово-офисные нежилые помещения СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, площадью 49 кв. м в новом здании.

О доме: многоэтажный многоквартирный дом расположен в центральной части города, состоит из 8 этажей, 200 кв. м, застройщик: ДСК «Самарский Чугун». Дом расположен на одной из центральных улиц города Ханты-Мансийск на улице Свердловская, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик.

О помещении: площадь помещения 49 кв. м, свободной планировки, вход с центральной стороны дома, первый этаж с окнами, высокие потолки. В помещении подведены коммуникации: горячая, холодная вода, разводка электропроводки 220В, отопление, помещение с ремонтом. В данном помещении планируется использовать под собственный пункт выдачи компаний OZON.

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

В шаговой доступности все инфраструктура: средняя общеобразовательная школа 1 и 5, Скорая медицинская помощь, парковая зона Самарский Чугун, парк им. Бориса Лосева, НТЦ Югра-Колос, ТРЦ Ланга, КДМ Октябрь, Музей Природы и Человека, мини-центр Югорский кинотеатр, Школа №1 Академия, Дворец культуры и спорта, ЮГУ, Ханты-Мансийский теннисно-бадминтонный клуб, магазин Момента, аптеки, студии красоты и многое другое.

из обременений, продается как за наличный расчет, так и с использованием кредитных средств.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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



Сдается Офис, 229 м²

Хоты Никольский АО, Боткинский район, Красноармейская ул. 22 Н/зд/г

250 000 Р/мес.

Средняя арендная ставка

Цена за метр: 12 901 Р/м.кв.

Наши: НДС включено 41 565 Р

Комиссия: 50%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 912 510-99-38

Номер только для звонков, сообщения не требует

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, позвоните

ЭТАЖИ

Агентство недвижимости

ЭТАЖИ Хоты-Мансийск

Документы по запросу

Юлия Николаевна Куренцова

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сократите фильтры в поиске и не вводите записи

Открыть сайт

Мобильному и любому устройству

Неограниченное добавление в избранное

Сдается в аренду кабинетное помещение на первой линии, в самом центре города. Удобное расположение, подземные парки, хорошая парковка рядом. Помещение полностью с хорошим ремонтом, со всеми удобствами в аренду, сроком на 11 месяцев. Предана с существующими арендаторами. Конфортная планировка подходит для организации бизнеса любого формата. Оборудован, хорошая коммуникация в помещении, наличие высокоскоростной интернет, кабельное телевидение, идеальный вариант для бизнеса.

Учтите, что...



Сдается Офис, 27 м²

Хиты Новолесный АО, Хиты Мансийск, ул. Мира 51. 10 кв.м²

24 000 Р/мес.

Средняя рыночная цена

Цена за м²: 887 Р/м²

Наличие НДС: включено 4 200 Р

Комиссия: 50%

Видовые объекты: не указано

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 919 530-49-73

Намерено для звонков, сообщений не будет

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, войдите

Агентство недвижимости ЭТАНУЛ Хиты-Мансийск

Светлана Николаевна Кувшина

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти



Сдается Свободное назначение, 123,6 м²

Хиты: Мясной АО, Баты Мясной, ул. Калашова, 35. Tyumen

100 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Положить свой комментарий

Наличие: 97 000

Цена за метр: 9 700 Р/м² год

Наличие: НДС включено 16 866 Р

Включено: 5000

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 919 530-82-44

Намерены для звонка, сообщите на сайте

Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, нажмите

Написать

Свяжитесь с агентом по телефону

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Калашова-Мясной

Оценить сайт

Площадь: 123,6 м²

Этаж: 1/0/1

Помещение: Свободно

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

Общая площадь - 123,6 кв. м.
 Общая полезная площадь - 103,8 кв. м.
 Основная площадь - 95,4 кв. м.
 Вспомогательная площадь - 10,4 кв. м.
 Установ 700 освет.
 Пожарно-техническая система.
 Вентиляция по периметру.
 Торговый зал, складской, надвиг дас (5 камер в сутки).
 Автономный газовый котел, природный газ по счетчику, централизованное водоснабжение по счетчикам.
 Запасное напряжение сети.
 Сплит-система на входе торгового зала.
 Подвесной потолок под кондиционер.

Хорошее транспортное сообщение, помещение находится между перекрестками: Калашова/Розенка, и Калашова/Титова.
 По заданию покупателей могут вынести все из помещения и из здания двора, если что-то будет нужно - можно оставить.

Вероятно, забран на профнастил, установка ворот для хранения и доставки товаров.
 Выходы на улицу, открыты.

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Калашова-Мясной



Сдается Свободное назначение, 35,7 м²

Ханты-Мансийский АСХ Ханты-Мансийск, ул. Гайдукана, 2А. Не на карте

Получить карту

40 000 Р/мес.

Создать объявление о цене

Предложить объявление

Минимум: 30 000

Цена за метр: 11 444 Р/м²

Наши: НДС включено в 865 2

Комиссия: 30%

Комплексные услуги: не включены

Вспомогательные расходы: не предусмотрены

+7 982 140-68-24

Наши только для звонков, сообщений не будет

Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, нажмите

Написать

Создать объявление о цене

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

15/05 13.06.2024

Получить карту

Помещение: 35,7 м²

Этаж: 1 этаж

Помещение: Свободно

Сдается помещение под образовательный бизнес. Центральная часть города. Панорамные окна, презентабельный дом, презентабельный главный вход. Помещение правильной прямоугольной формы. Отделка полностью готова к вашему делу. Установлены все необходимые светильники и розетки. Присоединены радиаторы батарей. Помещение очень теплое и уютное для ведения коммерческой деятельности. Там же есть свой санузел. Большой пешеходный и проездной трафик. Рядом многоквартирный дом.

Узнать больше

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Получить карту

Найти условия сделки и все

Сохранить фильтры в поиске и не вводить

15/05 13.06.2024



Сдается Офис, 196,8 м²

Ханты Мансийский АО, Ханты Мансийск, ул. Металлургов

160 000 Р/мес.

Средняя рыночная цена

Цена за м²: 9 757 Р/м²

Налог: НДС включен 28 666 Р

Комиссия: 50%

Видовые характеристики: не указано

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 912 093-48-29

Написать сообщение для аренды, сообщение не будет

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, войдите

ЭТАКО - агентство недвижимости

ЭТАКО Ханты-Мансийск

Людмила Сурдужина

Специалист

Представлю Вашему вниманию просторное помещение для ведения Вашего бизнеса в центре города. Удобное расположение парковки. Хороший естественный и искусственный свет. Помещение можно использовать под офис, пункты выдачи, магазин, салон красоты, аптеку, магазин для входа с ул. Металлургов и со двора. По всем вопросам, пожалуйста, обращайтесь. Торг обсуждаем. Сделка в срок, в любое и удобное для Вас время! Длг. описание: современный ремонт, также имеются охранная сигнализация. Номер в базе: 9142852.

Скрыть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Искать



Сдается Офис, 79,5 м²

Калы-Мокшайский АО, Калы-Мокшайск, Прокладный ул., 27, 1-й этаж

60 000 Р/мес.

Создать персонализированную цену

Получить оценку

Площадь: 79,5 м²

Этаж: 1 из 5

Помещение: Свободно

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

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

Помещение просторное светлое, есть пространство под олед. тепловым агрегатом, под плитку, стены, ламы у пола.

Помещение идеально подходит под учебный класс, офис, студия танцев, фото студия и др.

Готов встретиться, обсудить, выдать подробности

Доп. описание: современный ремонт, также имеется интернет, пожарная сигнализация.

Номер в базе: 8823587

+7 982 560-40-43

Неверно только для звонков, сообщения не будут

Для звонков оставьте номер телефона

Написать

ЭТАЖИ

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Калы-Мокшайск





Объявление № 300415261 - 3 фото, 1 видео, 0 комментариев

Сдается Офис, 117,9 м²

Ханты Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Урайский ул., 4 - Новое

12 фото

82 000 Р/мес.

Средняя рыночная цена

Цена за м²: 6 947 Р/м²

Наличие НДС: НДС включен 12 661 Р

Комиссия: 50%

Возможен ли обмен: не рассматривается

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 982 577-29-32

Намерены для звонков, сообщений не добавят

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, войдите

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Ирина Рыбикова

117,9 м²

1 из 4

Помещение

Свободно

Сдам в долгосрочную аренду коммерческое помещение в подуровневом этаже жилого дома. Площадь помещения 117,9 квадратных. Помещение расположено в спальной районе города, район развитый. В данный момент помещение свободное, сделан свежий косметический ремонт, помещение просторное, очень светлое. Помещение кабинетной планировки. В помещении есть санузел, подсобное помещение. На территории то, что это подуровневый этаж в помещении есть также и большой плюс данного помещения это собственная входная группа. Рассматривается вариант обмена на квартиру!

Доп. описание: свежий ремонт, новые светильники, приборы учета воды, тепла.

Номер в базе: 9061580.

Скрыть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войдите

Войдите условия сделки и все

Сохраните фото с поиском не войдите





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



Дорогие друзья! Мы рады сообщить, что в ближайшее время в Хит-Машины появятся новые фильмы.

Notă: cu fiecare intervenție se va respecta și măsura expunerea a componentelor care au fost măsurate

Calculation of the mean and standard deviation of the distribution of the number of visits to the doctor.

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

Volume 1, Issue 1

[illegible]

INSTRUMENTAL PYLATES 0016	INSTRUMENTAL PYLATES 0016	INSTRUMENTAL PYLATES 0016
---------------------------	---------------------------	---------------------------

Partners II: Anne L.

Выводы об уровне информированности общества относительно экологических характеристик и вреда от использования товаров по общей информации

Сколько и в какой промежуток времени

[illegible]

70010000000000000000	70010000000000000000	70010000000000000000
----------------------	----------------------	----------------------

Лист 3 Лист 3

Владельца из Единого государственного реестра недвижимости об имеющихся ограничениях и запретах на осуществление
Получения информации, сведений, данных из Единого (единых) реестра(ов)

Подпись
Имя, фамилия, отчество

Дого №01-Р/2020.1	Всего листов реестра 3.1	Ного реестра 3	Всего страниц информации 3
-------------------	--------------------------	----------------	----------------------------

В пункте 30/10.
Экспертный отчет: 08.12.2020.1.1.1

Кадастровый номер: 08.12.2020.1.1.1

Содержание информации:
Информация о состоянии



1. План здания

Информация о состоянии:
1. Информация о состоянии
2. Информация о состоянии
3. Информация о состоянии

Информация о состоянии	Информация о состоянии	Информация о состоянии
------------------------	------------------------	------------------------

Управление Федеральной службы исполнения наказаний по Республике Татарстан, г. Казань

Датуми на издавање и подготвување на извештајот се одредени според стандардите за извештавање на ефективност на бизнисот.

[illegible]

Подписано и заверено в установленном порядке: _____

Университетская библиотека имени Н.И. Пирогова

[illegible]

Parental Library

[illegible]

ТАЙШЭНГЭННЭН ХӨТӨӨЛӨГӨӨ ХӨДӨ	ТАЙШЭНГЭННЭН ХӨТӨӨЛӨГӨӨ ХӨДӨ	ТАЙШЭНГЭННЭН ХӨТӨӨЛӨГӨӨ ХӨДӨ
------------------------------	------------------------------	------------------------------

Page 2 of 2

Вклад в развитие фундаментальной науки и промышленности – комплексная задача, требующая комплексного решения.

Создание и редактирование документов.

[illegible]

ИЗДАТЕЛЬСТВО "РАДИО И СВЯЗ"	ИЗДАТЕЛЬСТВО "РАДИО И СВЯЗ"	ИЗДАТЕЛЬСТВО "РАДИО И СВЯЗ"
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Приложение к Единому государственному реестру недвижимости об объектах административного и территориального назначения на объект недвижимости План размещения информации, касающейся кадастрового объекта			
Подписание инициалы, фамилия, имя, отчество			
Лист №1. Раздел 5	Итого листов раздела 5. 1	Итого разделов 5	Итого листов документа. 1
В документе 12.006. Регистрационный номер: ВК 12.01.071-36 Классификационный номер: Номер кадастрового ВК 12.01.071-35 Кадастровый лист			
Матрица 1:		Матрица 2:	
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	
Дата: 12.01.2012		Дата: 12.01.2012	

Ученые из Финляндии изучили государственную деятельность, власти и население в Западной Европе с древнейших времен. Журнал «Антиквариат» опубликовал результаты исследования.

[illegible]

Лист 1 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Полное наименование объекта недвижимости	
Лист №1 Лист 2	Лист 2 Лист 3
Дата: 08.08.2019	Вид документа: выписка
Единственный номер: 50:12:0101071-132	Вид документа: выписка
1. Предметы недвижимости (наименование)	1.1. Объект недвижимости: нежилое здание "Учебный корпус №1" Д.У. "Учебный корпус №1" с кадастровым номером 50:12:0101071-132, площадью 1000 кв. м, расположенный в Москве, ул. Волжская, д. 3, к. 3
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Сведения о регистрации: № 12-0101071-132-0004/2019-1, от 08.08.2019 12:22:06
3. Дата государственной регистрации	3.1. Дата государственной регистрации: 08.08.2019
4. Информация о правах и обременениях объекта недвижимости	4.1. Информация о правах и обременениях: право собственности на объект недвижимости, зарегистрированное 08.08.2019 12:22:06, № 12-0101071-132-0004/2019-1. Срок действия: до 08.08.2019 по истечении указанного срока обязательства по договору аренды, в том числе, которое установлено соглашением между сторонами, заключенным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и/или иными документами, подтверждающими право собственности на объект недвижимости. Информация о зарегистрированных правах и обременениях: право собственности на объект недвижимости, зарегистрированное 08.08.2019 12:22:06, № 12-0101071-132-0004/2019-1. Информация о зарегистрированных правах и обременениях: право собственности на объект недвижимости, зарегистрированное 08.08.2019 12:22:06, № 12-0101071-132-0004/2019-1.
5. Сведения о наличии зарегистрированных прав и обременений на объект недвижимости	5.1. Сведения о наличии зарегистрированных прав и обременений: право собственности на объект недвижимости, зарегистрированное 08.08.2019 12:22:06, № 12-0101071-132-0004/2019-1.
6. Сведения об отсутствии зарегистрированных прав и обременений на объект недвижимости	6.1. Сведения об отсутствии зарегистрированных прав и обременений: право собственности на объект недвижимости, зарегистрированное 08.08.2019 12:22:06, № 12-0101071-132-0004/2019-1.

ГЛАВНЫЙ АДМИНИСТРАТОР:
 И.О. ФИО:

Лист 3 2 Лист 3

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

План расположения помещений, находящихся на этаже (полный план)

Полное наименование объекта недвижимости	
Лист №1 Лист 2	Лист 2 Лист 3
Дата: 08.08.2019	Вид документа: выписка
Единственный номер: 50:12:0101071-132	Вид документа: выписка
Единственный номер: 50:12:0101071-132	Вид документа: выписка
Единственный номер: 50:12:0101071-132	Вид документа: выписка
Масштаб: 1:100	Длина: 10 м
ГЛАВНЫЙ АДМИНИСТРАТОР:	И.О. ФИО:



Уважаемый Александр! В связи с историческим рождением, а также и суровыми из Хиты-Мидефимы, а также и в честь Мира
 (ссылка: www.mir.org.ru, стр. 101-102, 103-104)

Вышла из Елизаветинского дома, выходящая из здания, расположенного в центре города, здание, которое является

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved.

28. *Explain the importance of the following factors in the development of a country's economy.*

Page 1 of 1

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Идентификация объекта 1.1	Идентификация 1	Идентификация объекта 1.2
Дата учета 2019:	06.12.2019/11.11		
Кадастровый номер:	50:12:0080711.11		
Имя владельца/арендатора:	06.12.2019/11		
Дата проведения кадастрового учета:	20.12.2019		
Имя владельца/арендатора/управляющей организации:	Иванов Иван Иванович		
Адрес:	Нижний Новгородский район, ул. Кирова, д. 100, кв. 1000		
Площадь, кв.м:	114.3		
Назначение:	Жилищное назначение		
Материал:	Пенополиуретан		
Пол, тип пола, на котором расположен объект, материал пола:	Линолеум, тип пола: на бетонном основании, материал: линолеум		
Тип жилого помещения:	Жилое помещение		
Административный район:	Нижний Новгород		
Кадастровый номер, кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости:	50:12:0080711.11		
Имя владельца/арендатора:	Иванов Иван Иванович		
Сведения об отделе/ином подразделении и организации, в которой расположен объект недвижимости:	Иванов Иван Иванович		
Имя владельца/арендатора/управляющей организации:	Иванов Иван Иванович		
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости "Иванов Иван Иванович"		
Сведения об объекте:	Иванов Иван Иванович		
Получение данных:	Иванов Иван Иванович		

Part 2 of 2: Part 2

Получена от Европейского социального расследования об условиях существования и удовлетворенности жизни на основе исследования

Система и оптоэлектронная техника

[illegible]

Лист 3

Документ			
на объект недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Лист №2, Раздел 2	Лист №3, Раздел 3	Лист №4, Раздел 4
Внесены 2019г.			
Кадастровый номер:		50:07/007/01/01	
5	Сведения о наличии расхождений между данными кадастрового учета и данными государственного реестра недвижимости для подтверждения и корректировки данных	данных отсутствуют	
6	Сведения об актуальности государственной регистрации сведений, право, юридическое отношение, подлежащее государственной регистрации, в Едином государственном реестре недвижимости	данных отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТРАТОР ЧОУО		И.В. ПУТЯНОВА Е.А.	
М.П. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТРАТОР ЧОУО		М.П. И.В. ПУТЯНОВА Е.А.	

Лист 4

Наличие от Единого государственного реестра недвижимости об актуальных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
(наименование помещения, кадастровый номер и этаж (этажи) здания)

Документ			
на объект недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Лист №2, Раздел 2	Лист №3, Раздел 3	Лист №4, Раздел 4
Внесены 2019г.			
Кадастровый номер:		50:07/007/01/01	
Кадастровый номер:		50:07/007/01/01	
Кадастровый номер:		50:07/007/01/01	
Кадастровый номер:		50:07/007/01/01	
			
Масштаб 1:1000 Составлено: 10.06.2024 Исполнитель: И.В. ПУТЯНОВА Е.А.			
Масштаб 1:1000		Исполнитель: И.В. ПУТЯНОВА Е.А.	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТРАТОР ЧОУО		И.В. ПУТЯНОВА Е.А.	
М.П. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТРАТОР ЧОУО		М.П. И.В. ПУТЯНОВА Е.А.	



© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

Настоящая работа подготовлена по поручению Комитета по науке и высшей школе Российской Федерации

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.

В Единицу государственной печати включаются всевозможные документы:

Page 4 of 10

[illegible][illegible]

Previous: Next:

Получено 01.04.2016; принято к публикации 05.04.2016. Автор несет ответственность за содержание, достоверность и достоверность информации, содержащейся в статье.

Получение и модификация полимеров

Итого: _____			
Итого: _____			
Акт №1. Раздел 2	Итого: _____	Итого: _____	Итого: _____
Итого: _____	Итого: _____	Итого: _____	Итого: _____
Итого: _____	Итого: _____	Итого: _____	Итого: _____

1	Производная (экономическая)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корпорация Компаньон "УПДН" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УПДН-РИЭЛТИС" ИНН: 770708163, ОГРН: 1107546737147, зарегистрировано в Москве, ул. Басильев, д.5, к.3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации: срок	2.1	Срок действия: №12-050/071-148-06003/2015-6 от 06.10.2015 12-22-06
3	Датировка: основание	3.1	Срок действия: 18.01.2019 до даты окончания обязательств, Введен 18.01.2019
4	Срок действия: срок и основание: объект, наименование	4.1	Итого в силу закона №06.2019-12-4742 №12-050/071-148-06003/2015-7 Срок действия: с 08.08.2015 до даты окончания обязательств по Договору Общество с ограниченной ответственностью "Ри-РЭА Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости в Австралии, ИНН: 7709217003 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Введен 18.01.2019
4.2	Итого в силу закона	4.2	Срок №03.2017-12-07-09 №12-010/071-148-06001/2017-2 Срок действия: 18.01.2017-22.12.2017 и 19.01.2017-30.12.2017 Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб" ИНН: 500155671 Договор купли-продажи имущества, № 20133-СМ/А, Введен 28.12.2016

[illegible]

[illegible]

ТОВ "РАДІОТЕХПІДПРИЄМСТВО "ІНТЕР" (товариство з обмеженою відповідальністю)		КОД ЗАК. ПОС. П. 2019-01-01 (код запису про створення)
--	--	---

[illegible]

Ученые из Университета штата Нью-Йорк в Буффало обнаружили, что женщины, которые не спят достаточно, имеют более высокий риск развития сердечно-сосудистых заболеваний, чем мужчины. Исследование проводилось на протяжении 10 лет.

Судебная коллегия по уголовным делам Верховного суда

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

Figure 1. Study design.

Паспорт гражданина Российской Федерации			
Лист №1 Раздел 1	Возрастная группа 1.1	Пол 1.2	Возрастная группа 1.3
Информация о гражданине			
Пол 1.1.1	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.2	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.3	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.4	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.5	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.6	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.7	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.8	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.9	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.10	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.11	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.12	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.13	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.14	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.15	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.16	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.17	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.18	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.19	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.20	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.21	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.22	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.23	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.24	10.12.1997 (7)		
Пол 1.1.25	10.12.1997 (7)		

ТӨХӨӨМОНГОЛЫН ХИЙДЭГЭЭЛЭЛ	ТӨХӨӨМОНГОЛ А.У.
ТӨХӨӨМОНГОЛЫН ХИЙДЭГЭЭЛЭЛ	ТӨХӨӨМОНГОЛ А.У.

Figure 2. (a) Map of the study area. (b) Map of the study area showing the location of the study area.

Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об оценке залогового и рыночного стоимости земельного участка на дату отчуждения

Chelidonium is a highly toxic medicinal plant.

[illegible]

ИЗДАТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОГО УНИВЕРСИТЕТА	ИЗДАТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОГО УНИВЕРСИТЕТА	ИЗДАТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОГО УНИВЕРСИТЕТА
---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------



[illegible][illegible]

КАРТА ОБЪЕКТОВ ПАМЯТИ		КАРТА ОБЪЕКТОВ ПАМЯТИ	
№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Координаты
1	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
2	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
3	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
4	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
5	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
6	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
7	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
8	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
9	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
10	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268
11	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) «Дом-музей А.С. Пушкина»	г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10	55.751268, 37.618268

КТО-2

КАРТАТОРНЫЙ БАЩЕТ

г. Москва

Исходные данные: 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. 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. 82



Министерство
экономики
и финансов
Российской Федерации

Федеральное агентство
технического регулирования

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Министерство
экономики
и финансов
Российской Федерации

Федеральное агентство
технического регулирования

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Министерство
экономики
и финансов
Российской Федерации

Федеральное агентство
технического регулирования

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Министерство
экономики
и финансов
Российской Федерации

Федеральное агентство
технического регулирования

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Министерство
экономики
и финансов
Российской Федерации

Федеральное агентство
технического регулирования

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Федеральное бюро
технической инвентаризации

Мин

К31.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
объекта недвижимости

Информация об объекте недвижимости (в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ)

Лист № 1

Листов 1

Листов 1

№ документа 2014 г. № 05-2014/14-07/04-2

Кадастровый номер 50:05/001/001/011/013

Уникальный номер объекта 50:05/001/001/011/013

Характеристики объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта 50:05/001/001/011/013

Описание объекта недвижимости

Описание объекта недвижимости (по состоянию на 01.01.2014)

1. Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект.

2. Адрес объекта, на котором расположен объект.

3. Кадастровый номер объекта недвижимости.

4. Описание объекта недвижимости.

5. Назначение объекта недвижимости.

6. Категория земель, на которой расположен объект.

7. Категория земель, на которой расположен объект.

8. Категория земель, на которой расположен объект.

9. Категория земель, на которой расположен объект.

10. Категория земель, на которой расположен объект.

11. Категория земель, на которой расположен объект.

Подпись и печать специалиста

А. В. Никитин

К31.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
объекта недвижимости

Информация об объекте недвижимости (в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ)

Лист № 2

Листов 1

Листов 1

№ документа 2014 г. № 05-2014/14-07/04-2

Кадастровый номер 50:05/001/001/011/013

Уникальный номер объекта 50:05/001/001/011/013

Характеристики объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта 50:05/001/001/011/013

Описание объекта недвижимости

Описание объекта недвижимости (по состоянию на 01.01.2014)

1. Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект.

2. Адрес объекта, на котором расположен объект.

3. Кадастровый номер объекта недвижимости.

4. Описание объекта недвижимости.

5. Назначение объекта недвижимости.

6. Категория земель, на которой расположен объект.

7. Категория земель, на которой расположен объект.

8. Категория земель, на которой расположен объект.

9. Категория земель, на которой расположен объект.

10. Категория земель, на которой расположен объект.

11. Категория земель, на которой расположен объект.

Подпись и печать специалиста

А. В. Никитин





КДЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
индивидуальный
(выдается на кадастровый объект недвижимости)

Лист № 2

БС-17-0101107-144

2

3

29-01-2014 г. № БС-17-01144-144
Кадастровый лист № БС-17-01107-144
Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Песчаный, д. 144
Помещение нежилого назначения на этаже Цокольный этаж, № Цокольный этаж

Лист № 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
индивидуальный
(

[illegible]

1. Архитектурно-планировочные и жилищно-гигиенические показатели

Сторона, вид проекта:	Год постройки:	2014	Пересмотр плана, конструкция в:	1000	
Планик-жестко индивидуальное решение:	Число этажей:	8			
Кроме того, высота:					
Строительный объект:	42132	куб. м	Объем строительный объект (с пристройкой)	руб. в	
Площадь здания, обшита:			Объем площади, переселения в дом (дальше)	8 012,0	
Итого:	Жилищно-коммунальный		Объем площади квартир	6 662,3	
в том числе:			в том числе: жилая площадь	3 341,5	
в том числе:			Объем площади, пристройки	3 285,8	
Площадь жилого здания (без наружных стен)			в том числе: жилая площадь	8,0	
Площадь жилого здания (без наружных стен)			в том числе: жилая площадь	0,0	
Средняя температура воздуха помещений:	2,70	число этажей:	4	в том числе: жилая площадь	0,0

Распределение площади помещений (строений) по числу комнат

№ п/п	Квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь	Площадь квартир	Жилая площадь
1	1-комнатные	20	2500,3	2500,3	1729,2
2	2-комнатные	47	2979,5	2979,5	1455,3
3	3-комнатные	11	1116,5	1116,5	651
4	4-комнатные	0	0	0	0
5	5-комнатные	0	0	0	0
Итого:		117	6 602,3	6 602,3	3 341,5

Распределение площади помещений (строений) с учетом архитектурно-планировочных особенностей

№ п/п	Жилая площадь помещений	Кол-во помещений	Площадь помещений	Площадь квартир	Площадь квартир
1	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений
2	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений
3	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений	Жилая площадь помещений

Из площади квартир распределено:

1	В многоквартирных домах	0	0	0	0
2	В индивидуальных домах	0	0	0	0

Нежилые помещения

Помещение	Жилая площадь помещений		Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений
-----------	-------------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------



III. Благоустройство площади земельного здания (строения)

Вид работ	Детализация										Итого		Материалы, оборудование
	СЗ 128	от 128 до 130	от 130 до 132	от 132 до 134	от 134 до 136	от 136 до 138	от 138 до 140	от 140 до 142	от 142 до 144	от 144 до 146	СЗ 146	СЗ 148	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800

IV. Сведения о приватизации

Дата приватизации	Субъект права	Данные о приватизации (наименование, дата, место, способ)	Дата приватизации
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Исходная стоимость здания
Оценочная стоимость здания в рублях

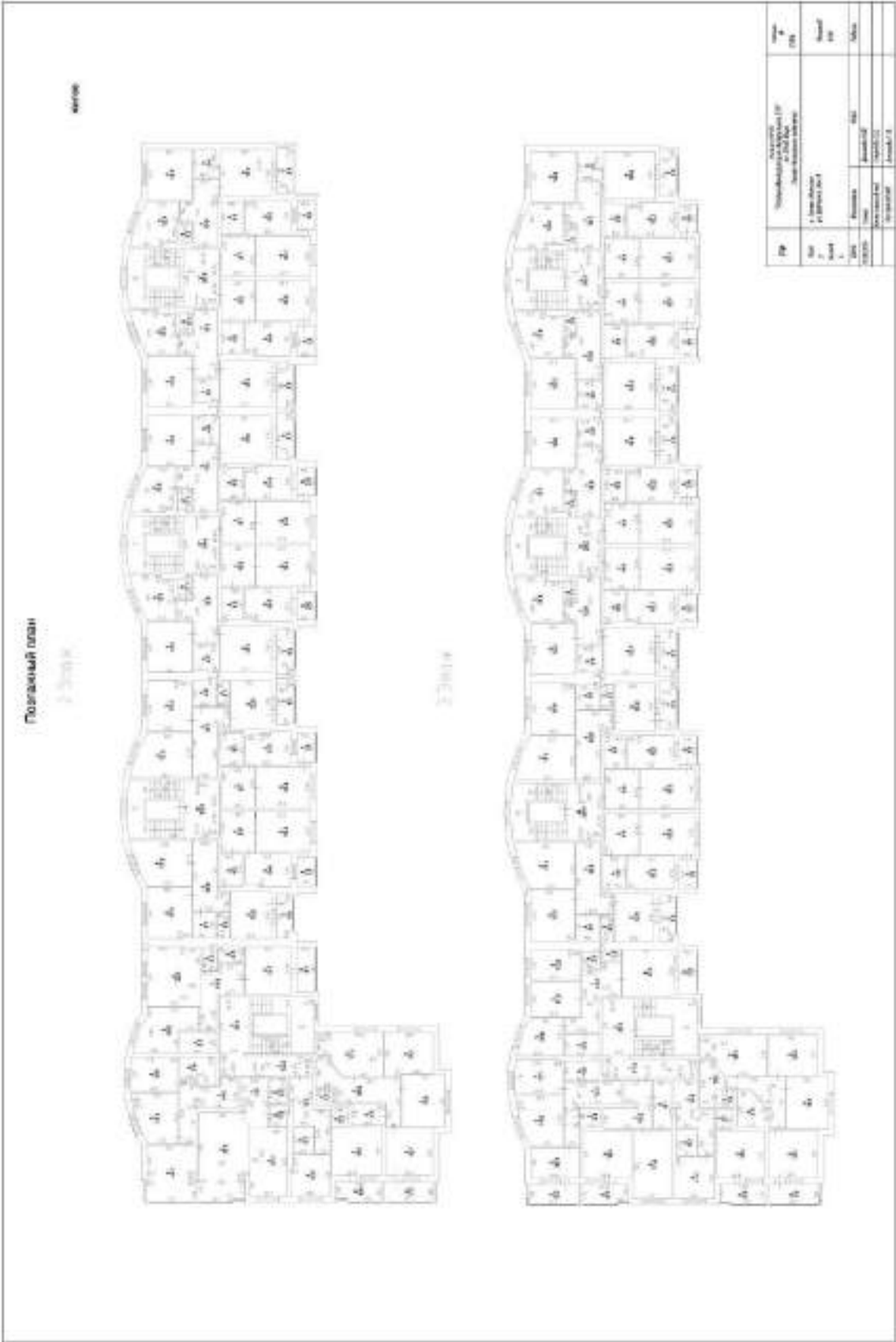
Перечень прилагаемых документов

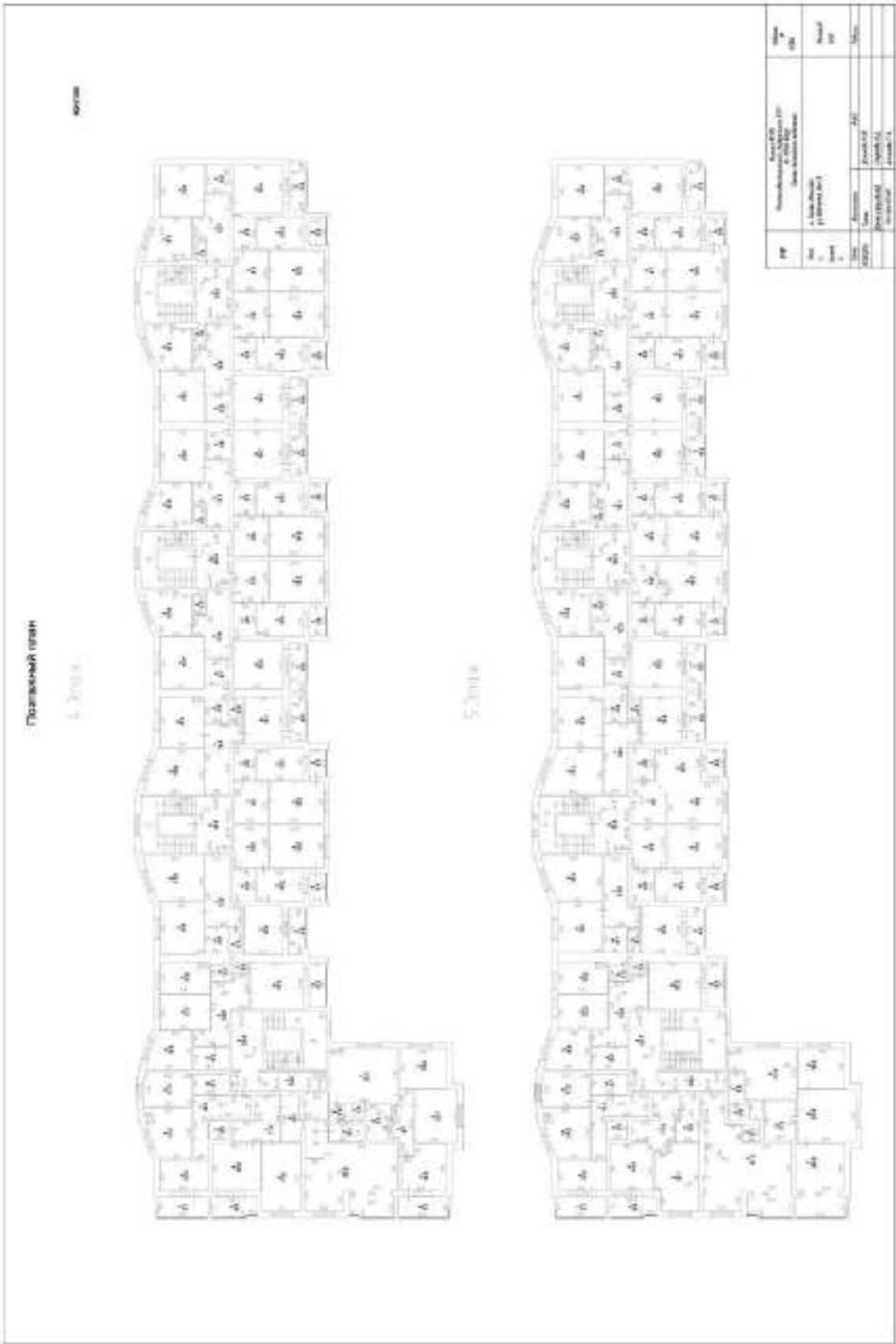
№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Количество страниц	Примечание
1	Полный план	1	1	
2	Земельный кадастровый план	1	1	

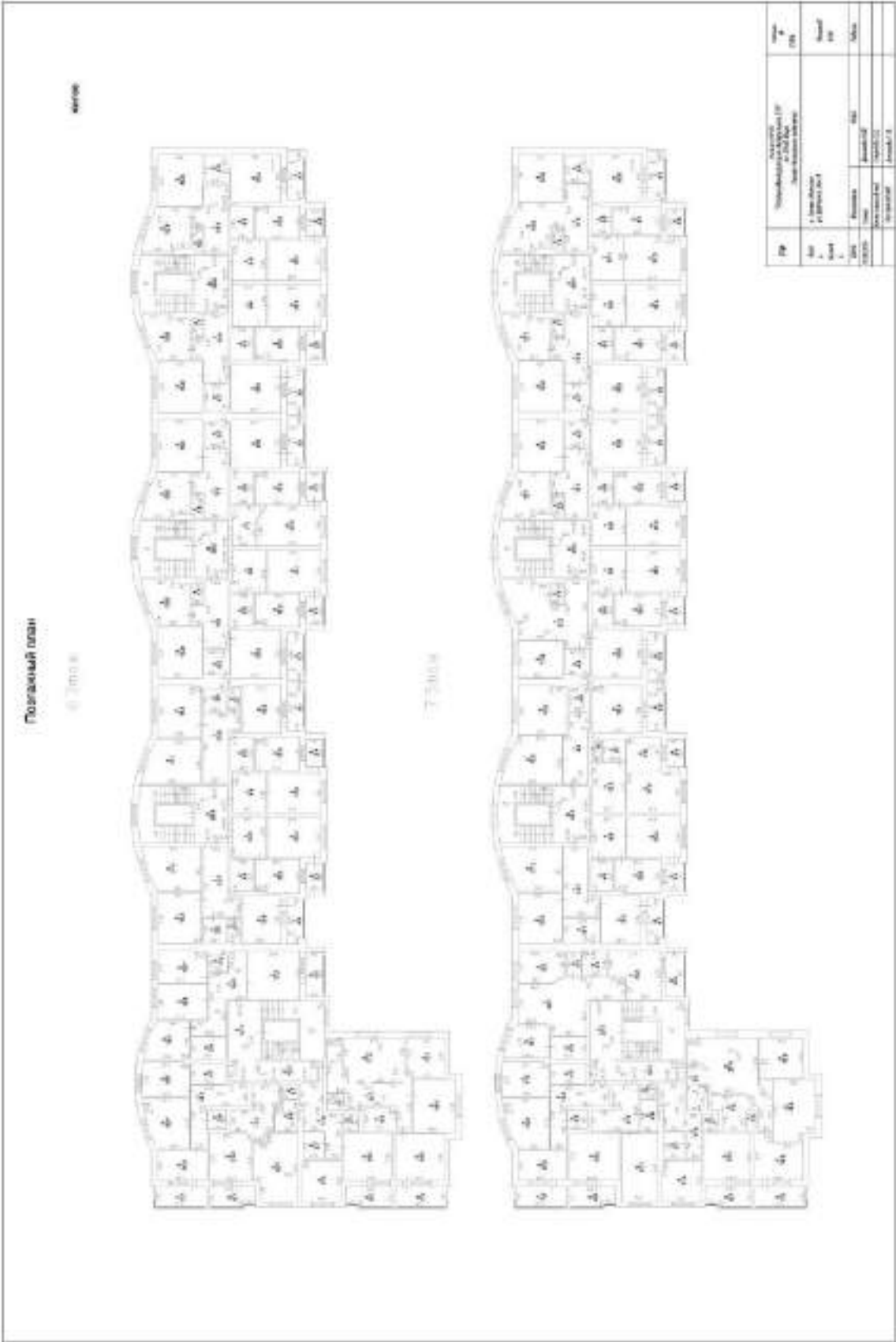
Приветствие
Исходная стоимость
Полный план











Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

[illegible]

Environ Monit Assess (2008) 142:119–127

[illegible]

From: laurence@bluewin.ch (Laurence B)



[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

Анкетный опрос										Анкетный опрос									
Информация об организации										Информация об организации									
1. Общие сведения										2. Общие сведения									
3. Описание деятельности										4. Описание деятельности									
5. Финансовые показатели										6. Финансовые показатели									
7. Персонал										8. Персонал									
9. Оборудование										10. Оборудование									
11. Услуги										12. Услуги									
13. Конкуренция										14. Конкуренция									
15. Риски										16. Риски									
17. Заключение										18. Заключение									
1. Общие сведения										2. Общие сведения									
3. Описание деятельности										4. Описание деятельности									
5. Финансовые показатели										6. Финансовые показатели									
7. Персонал										8. Персонал									
9. Оборудование										10. Оборудование									
11. Услуги										12. Услуги									
13. Конкуренция										14. Конкуренция									
15. Риски										16. Риски									
17. Заключение										18. Заключение									



[illegible][illegible]

Анкетный опрос									
№ п/п	Ф.И.О. респондента	Возраст	Пол	Уровень образования	Сфера деятельности	Средний доход в месяц	Средний расход в месяц	Средний остаток в месяц	Средний баланс в месяц
1	Иванов И.И.	35	М	Среднее специальное	Инженер	15000	12000	3000	10000
2	Петров П.П.	42	Ж	Высшее	Учитель	18000	14000	4000	12000
3	Сидоров С.С.	28	М	Среднее	Рабочий	12000	10000	2000	8000
4	Климов К.К.	55	Ж	Высшее	Пенсионер	10000	8000	2000	6000
5	Васильев В.В.	30	М	Среднее специальное	Машинист	14000	11000	3000	9000
6	Попов П.П.	40	Ж	Высшее	Администратор	16000	13000	3000	11000
7	Смирнов С.С.	38	М	Среднее	Рабочий	13000	10500	2500	8500
8	Морозов М.М.	50	Ж	Высшее	Пенсионер	11000	9000	2000	7000
9	Новиков Н.Н.	32	М	Среднее специальное	Инженер	15500	12500	3000	10500
10	Зайцев З.З.	45	Ж	Высшее	Учитель	17500	13500	4000	11500
11	Кузнецов К.К.	25	М	Среднее	Рабочий	11500	9500	2000	7500
12	Брико Б.Б.	58	Ж	Высшее	Пенсионер	9500	7500	2000	5500
13	Воробьев В.В.	33	М	Среднее специальное	Машинист	14500	11500	3000	9500
14	Павлов П.П.	48	Ж	Высшее	Администратор	16500	13500	3000	11500
15	Степанов С.С.	36	М	Среднее	Рабочий	13500	11000	2500	9000
16	Михайлов М.М.	52	Ж	Высшее	Пенсионер	10500	8500	2000	7500
17	Новоселов Н.Н.	31	М	Среднее специальное	Инженер	15000	12000	3000	10000
18	Зайцев З.З.	46	Ж	Высшее	Учитель	17000	13000	4000	11000
19	Кузнецов К.К.	26	М	Среднее	Рабочий	11000	9000	2000	7000
20	Брико Б.Б.	59	Ж	Высшее	Пенсионер	9000	7000	2000	5000
21	Воробьев В.В.	34	М	Среднее специальное	Машинист	14000	11000	3000	9000
22	Павлов П.П.	49	Ж	Высшее	Администратор	16000	13000	3000	11000
23	Степанов С.С.	37	М	Среднее	Рабочий	13000	10500	2500	8500
24	Михайлов М.М.	53	Ж	Высшее	Пенсионер	10000	8000	2000	6000
25	Новоселов Н.Н.	32	М	Среднее специальное	Инженер	15000	12000	3000	10000
26	Зайцев З.З.	47	Ж	Высшее	Учитель	17000	13000	4000	11000
27	Кузнецов К.К.	27	М	Среднее	Рабочий	11000	9000	2000	7000
28	Брико Б.Б.	60	Ж	Высшее	Пенсионер	9000	7000	2000	5000
29	Воробьев В.В.	35	М	Среднее специальное	Машинист	14000	11000	3000	9000
30	Павлов П.П.	50	Ж	Высшее	Администратор	16000	13000	3000	11000
31	Степанов С.С.	38	М	Среднее	Рабочий	13000	10500	2500	8500
32	Михайлов М.М.	54	Ж	Высшее	Пенсионер	10000	8000	2000	6000
33	Новоселов Н.Н.	33	М	Среднее специальное	Инженер	15000	12000	3000	10000
34	Зайцев З.З.	48	Ж	Высшее	Учитель	17000	13000	4000	11000
35	Кузнецов К.К.	28	М	Среднее	Рабочий	11000	9000	2000	7000
36	Брико Б.Б.	61	Ж	Высшее	Пенсионер	9000	7000	2000	5000
37	Воробьев В.В.	36	М	Среднее специальное	Машинист	14000	11000	3000	9000
38	Павлов П.П.	51	Ж	Высшее	Администратор	16000	13000	3000	11000
39	Степанов С.С.	39	М	Среднее	Рабочий	13000	10500	2500	8500
40	Михайлов М.М.	55	Ж	Высшее	Пенсионер	10000	8000	2000	6000
41	Новоселов Н.Н.	34	М	Среднее специальное	Инженер	15000	12000	3000	10000
42	Зайцев З.З.	49	Ж	Высшее	Учитель	17000	13000	4000	11000
43									

From January to December 2000

Дата записи		Пол		Возраст		Вид спорта		Соревнования		Результат		Примечания	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средние значения:													

From *Harvard's* in *Harvard's* in



[illegible][illegible]

ЖИЗНЬ МОЛОДЕЖИ															
Дата проведения		Вид и содержание мероприятия		Время проведения		Место проведения		Содержание мероприятия		Итого по мероприятию		Итого по форме		Итого по форме	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	1	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	2	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	3	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	4	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	5	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	6	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	7	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	8	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	9	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	10	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	11	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	12	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	13	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	14	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	15	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	16	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	17	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	18	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	19	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															
А	20	Занятие	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00	1.00.00
Итого по мероприятию: 1.00.00															

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

Дополнение к поэтажному плану здания (стрелкой)

расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул. Шевченко дом № 8

Plasma and erythrocyte concentrations

[illegible]

Национальное агентство по образованию

Country (a)	Population in thousands (b)	Share of	Share of
		total population	total population

[illegible][illegible]

bioassays involving (1) 2000 larvae, (2) 1000 larvae, (3) 500 larvae, (4) 250 larvae, (5) 100 larvae, (6) 50 larvae, (7) 25 larvae, (8) 10 larvae, (9) 5 larvae, (10) 1 larva.

11. Во время проведения работ
Служба по контролю за безопасностью
на объекте должна быть обеспечена
необходимыми ресурсами.

[illegible]

2. *Chlorococcum* sp. isolated from ponds along the Tiber at various locations in Rome (Italy) (GARDI, unpublished).

4. Effects of the ability of integrated, gender-specific reproductive management systems to enhance the reproductive success of a fishery in a small-scale, semi-intensive aquaculture system.

23. Календарь, методика и материалы занятий по развитию творческих способностей обучающихся 5-10 классов. Автор: А.В. Савельев. 1997. 100 с. 100 экз. 100 руб.

13. **Casa editorial Arca**
 13.1. **Revista Arca**, número 100, 1999, 120 páginas, 120 copias.
 13.2. **Revista Arca**, número 101, 1999, 120 páginas, 120 copias.
 13.3. **Revista Arca**, número 102, 1999, 120 páginas, 120 copias.

В. В. Виноградов, доктор физико-математических наук, профессор, заведующий кафедрой физики, Саратовский государственный университет им. Н. Г. Чернышевского, Саратов, Россия.

4.1. *Scoutle et Crispin*, *International communication and*

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

21. Certain combinations of *PERMANENT* and *RECURRING* are mutually exclusive. Which of the following is a possible set of values for these attributes?

12. *Conduct*—any act or omission that is a violation of the law, a breach of the contract, or a breach of the duty of care. It is a failure to act in a manner that is consistent with the standards of the profession.

[illegible]

.....

ENTREPRENEUR

2.71	0	18	1	27	30	32	33	35	37
------	---	----	---	----	----	----	----	----	----

1041

[illegible]

¹¹ In recent years, however, attention has been focused on the treatment of the individual.

Адрес: 100000, Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1
Тел.: (495) 777-7777, факс: (495) 777-7778
E-mail: info@rosstat.gov.ru, web: www.rosstat.gov.ru
Информация о документах и услугах: 8 (800) 100-70-10
Сайт: www.rosstat.gov.ru

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

See also: [Bibliography](#) [References](#) [Citations](#) [Links](#) [Comments](#) [History](#) [Help](#) [Feedback](#) [Privacy](#) [Terms](#) [Contact](#) [About](#) [Site Map](#) [Help](#) [Feedback](#) [Privacy](#) [Terms](#) [Contact](#) [About](#) [Site Map](#)

Thermodynamic limits

APPROVED:  APPROVING AUTHORITY



[illegible]

Approved by the
Executive Director
Date: _____
Signature: _____
Name: _____

Approved by the
Executive Director
Date: _____
Signature: _____
Name: _____

[illegible]

3. Деление на 4 и 5. В 4-й и 5-й классах учащиеся знакомятся с делением на 4 и 5. В 4-м классе учащиеся знакомятся с делением на 4, в 5-м классе — с делением на 5. В 4-м классе учащиеся знакомятся с делением на 4, в 5-м классе — с делением на 5. В 4-м классе учащиеся знакомятся с делением на 4, в 5-м классе — с делением на 5.

Для изучения влияния различных факторов влияния на формирование и развитие личности ребенка в исследовании использовались следующие методы: наблюдение, беседа, анкетирование, тестирование, анализ продуктов деятельности, анализ документов. Для изучения влияния факторов влияния на формирование и развитие личности ребенка в исследовании использовались следующие методы: наблюдение, беседа, анкетирование, тестирование, анализ продуктов деятельности, анализ документов.

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

[illegible]

2. Наказание заключается в том, что с момента вступления в силу постановления об отмене уголовного наказания за совершение преступления, с которого начинается исчисление срока наказания, осужденный освобождается от отбывания наказания.

9. Hartmannsberg, C. *Die Kunst der Baukunst*. Leipzig: Verlag von C. Neumann, Neudruck 1907.

7. Data are available upon request, please contact the corresponding author

[illegible]

Адрес: 100000, Москва, ул. Мясницкая, д. 10
 Контакт: 8 (495) 790-0000
 E-mail: info@kzr.ru
 Сайт: www.kzr.ru

Alfred T.A. Mendenhall

Y. H. C. yuen@uic.edu

2.3.3. Сформировано предоставить опытной бригаде и в других подразделениях, не имеющих достаточной практики;

2.3.4. Немедленно направить. Архитекторам по телефону +7-092-135-03-96 о выезде похоронены, чтобы они могли собрать, вынести (или передать наемной) Помещениям.

2.3.5. Немедленно прекратить загромождать электромонтажные и другие коммуникационные при обнаружении их несоответствия требованиям установленных санитарных и норм безопасности, а также при получении предостережений от органов надзора и других контролирующих организаций.

2.3.6. При обнаружении Помещения перейти, что в течение 3 (трех) рабочих дней по документальному акту приема-передачи, подтверждаемому Архитектором, в противном случае с учетом нормативного износа со всеми необходимыми улучшениями.

При этом Архитектор не проводит работы и не выполняет работы Архитектора по проекту/смете/сметам/регламенту работ:

- ликвидация стел и других частей (или элементов) от того типа, в котором они были приняты Архитектором;
- работы по устранению загромождений стел и других частей от того типа, в котором они были приняты Архитектором;
- демонтаж перегородок;
- работы по перепланировке остальной части;
- работы по перепланировке, не связанные с тем, были ли изменения.

2.3.7. Не проводить перепланировку, реконструкцию Помещения, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Помещения, без письменного согласия Архитектора и заверенного государственным или муниципальным органом.

2.3.8. Содержать материалы, вывозимые с территории Помещения, обеспечивая соответствие Помещения требованиям противопожарной безопасности, в том числе:

- обеспечивать Помещение первичными средствами пожаротушения;
- иметь ответственных лиц за противопожарную безопасность, эксплуатацию и оплату эксплуатации;
- иметь ответственность за наличие требуемой пожарной безопасности в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 269

и/или противопожарным режимом в части организации и выполнения работ, а также обучение персонала нормам пожарной безопасности.

2.3.9. Обеспечить беспрепятственный доступ Архитектору, работникам специализированных монтажных и ремонтных служб для проведения работ, имеющих аварийный характер, в любое время суток.

2.3.10. Обеспечить сохранность инженерных сетей и систем, коммуникаций, иного оборудования, находящегося на территории Помещения, а также не вмешиваться в систему жизнеобеспечения здания (сети жизнеобеспечения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и т.д.) без письменного согласия Архитектора.

2.3.11. Не использовать Помещение в противоречии с целевым назначением, способом, при котором значительно уменьшается срок жизни Помещения или в здании в целом, который несет угрозу жизни или здоровью Помещения, или здоровью конкурентной зданию, или жизни-зданию, оборудованию или инженерным сетям, обеспечивающим Помещение или здание, либо может привести к нарушению работы инженерной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции Помещения или здания, который представляет потенциальную опасность или может привести к нарушению работы.

В случае если Помещение по назначению не Архитектором признано, будет принято Архитектором и для государственных предприятий и для всех предприятий, продукция которых за данной партией не является.

2.1.4. В случае завершения предоставления информации Архитектору, Архитектор обязан немедленно уведомить Архитектора по телефону, чья за 60 (шестидесять) дней до предоставления информации не была получена.

2.1.5. Принять Помещение от Архитектора по окончании срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении. Архитектор не имеет права осуществлять приемку Помещения, если при его приеме обнаружены существенные нарушения, связанные с Помещением. При возникновении аварийной ситуации, Архитектор имеет право вызвать специалистов для приема-передачи при его участии.

2.1.6. Предоставить место на фасаде или крыше здания для размещения вывески Архитектора без оплаты какой-либо административной платы. В случае невозможности размещения вывески, связанной с Помещением, здание должно быть оборудовано, за исключением случаев, не предусмотренных, а также и вывесками с компьютерными государственными органами, которые несет Архитектор. Предоставляемое Архитектором место оборудовано в соответствии с Приложением №2 к Договору.

В случае наличия на месте предоставления Помещения, иной вывески (в том числе его собственная или чужая или, в том числе ранее предоставленного Помещения), ее действия прекращаются с тех Архитектором не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты заключения Договора.

2.1.7. Осуществлять за свой счет установку оборудования для проведения контрольных работ и обслуживания Помещения. Помещение организации по содержанию и эксплуатации Помещения и прилегающей территории, прилегающих к территории Архитектора, либо находящихся Архитектором и принадлежащих Архитектору, при условии, что такие помещения и оборудование не являются объектами Помещения и не являются в этом отношении с Архитектором арендатором или в период проведения работ Помещения.

2.1.8. Архитектор не вправе осуществлять от имени Помещения и проводить по этому договору с Архитектором арендную плату и период проведения работ Помещения (индивидуально), за исключением случаев, связанных с содержанием Помещения.

2.1.9. Обеспечить вывоз мусора. Архитектору счет-фактуры либо УТД не позднее 3 (трех) рабочих дней после завершения работ.

2.2. Архитектор имеет право

2.2.1. Осуществлять осмотр Помещения с целью проверки соблюдения условий настоящего Договора в рабочее время по предварительному уведомлению без нарушения нормального режима деятельности Архитектора, а также по мере необходимости, в том числе для целей осуществления обследования Помещения органами государственной инспекции по надзору и другим контролирующим органами и организациями.

2.2.2. В рабочее время Архитектора и в соответствии с требованиями Архитектора осуществлять проверку учета, установленного в Помещении.

2.2.3. Архитектору и компаниям на территории Помещения имеют право доступа в Помещение в любое время суток в случае обнаружения аварий, требующих немедленного устранения. По требованию Архитектора предоставляется Архитектору объект в течение 2 (двух) часов прибыть в Помещение и приступить к работам при урегулировании аварии.

2.3. Архитектор обязан

2.3.1. Эксплуатировать Архитектору Помещение способами, не ухудшающими его качества, за исключением случаев его аварийного износа.

2.3.2. Содержать Архитектору Помещение в чистоте.



Арендатором или другим Арендатором в здание, либо причинить loss ущерба, который влечет необходимость качества-либо иных путей устранения ущерба.

2.3.12. Неполностью информировать Арендатора с предоставлением копии документов о получении каких-либо уведомлений, приговора, требований, указаний и прочих из государственных/муниципальных органов, касающихся Помещения, а также обо всем, что может повлиять на работу Арендатора или повлечь в будущем или по настоянию заказчика Помещения Арендатор обязан незамедлительно предпринять все действия, необходимые для досрочного выполнения любых требований государственных/муниципальных органов и их выданных. В случае если в результате неполного Арендатором уведомления последнего права Арендатор обязан компенсировать, в случае получения штрафа компетентные органы на основании нарушения соблюдения требований Арендатором, понесенные убытки в полном объеме, на основе предоставленного Арендатором документального подтверждения нанесения ущерба и представленных расчетов, а также возместить любые иные убытки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования.

2.3.13. Не допускать поставки и складирования материалов, инструментов, строительных материалов, а также на территории, прилегающей к зданию, или территории и буфера, специально предназначенных для хранения материалов.

2.3.14. Арендатор не имеет права передавать содержание Арендатора на основании договора в залог, в виде вклада в обеспечение по договору о совместной деятельности с третьими лицами, имуществом, а также в виде вклада в уставный капитал (основной капитал) юридического лица, передавать их в распоряжение управления третьими лицами. Арендатор также не вправе без документального согласия Арендатора сдавать помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Устанавливать режим работы без согласования с Арендатором, но в строгом соответствии с нормами и правилами, регулирующими торговую деятельность РФ.

2.4.2. Устанавливать в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочие средства, необходимые для нормальной работы Арендатора, в том числе обеспечить в количестве не более 1 (одного) терминала по прямому подключению в компьютеры не более 1 (одного), серверов и вспомогательных, и иное оборудование Арендатора оборудованием без каких-либо ограничений.

2.4.3. Устанавливать за свой счет оптавацию и иные системы охраны Помещения. Арендатор вправе отказаться от фиксации сведений хранения товаров, не требующих соблюдения действующего законодательства (ст. 6 Закона РФ от 07.12.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и ст. 5 Федерального закона от 13.05.2016 № 38-ФЗ «О рекламе»). Формат и размер данных является исключительной прерогативой Арендатора. Ответственность за оптавацию и установку любых государственных и муниципальных органов возлагается на Арендатора. В случае если высказано согласие с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своим решением и за свой счет устранить нарушения в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. Арендная плата и иные платежи

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендатору в течение установленного в Договоре срока арендную плату в следующем размере:

- с даты подписания Сторонами договорного акта приема-передачи по «29» февраля 2020 г. включительно в размере 98 230 (Пятьдесят восемь тысяч девяти рублей) рублей 00 копеек, включая НДС 20%.

- с 01/03 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 договорного акта приема-передачи.

3.1.2. Последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за каждый календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) числа текущего месяца.

3.2. Арендная плата за каждый месяц уплачивается предельно возможной стоимостью календарных дней Арендатора к общему количеству дней в данном месяце.

3.3. Арендная плата уплачивается на основании настоящего Договора. Наименование платежа и платежные поручения сканов на сайте налоговой, если верно указан номер и дата настоящего Договора, зарегистрированы Арендатором, зарегистрированы в реестре Арендатора, а также месяц, за который вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендатором.

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

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

3.6. В случае возникновения обязательств перед третьими лицами, недовольство которых Помещением в целом, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, Арендатор платит по уплате за дни проживания Помещения Арендатором, о чем Стороны соглашаются соответствующий акт об урегулировании претензий (исключительный и/или т.п.).

3.7. Режим эксплуатации не может быть передан Арендатором и/или его представителям в пользование третьим лицам.

4. Ответственность сторон

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

4.2. В случае не предоставления Арендатору необходимых услуг (технических, коммунальных) или иных Арендатором Арендатор платит за каждый период не предоставления (либо) из следующих обстоятельств услуг (технических, коммунальных) в арендуемую Помещение, в случае если срок действия настоящего договора, Арендатором с Арендатором не возмещается.

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

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

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

6.4. При подписании настоящего акта стороны (в том числе в связи с расторжением) стороны, у которых присутствуют данные изменения, обязаны сообщить об этом другой стороне в письменной форме. Стороны несут риск ответственности за предоставление неточных сведений и неисполнение условий сотрудничества по указанным основаниям.

6.5. Подписание Договора Арбитражем разрешает Арбитражу передать кабели, необходимые для оказания технической помощи и предоставления услуг.

6.6. В случае любой из сторон, претензий не по отношению к контрагенту Арбитража, Арбитраж обязан в разумный срок предоставить пострадавшей стороне или другим заинтересованным лицам письменный отчет. Если кабели принадлежат по праву одной из сторон, то виновная сторона возмещает потерю кабели и возмещает ущерб другой стороне за свой счет.

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

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

6.9. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются следующим арбитражным судом: Арбитражный суд города Москвы, если законность контракта о спорах не установлена законодательством.

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

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

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

6.13. Убавка привнесения в цену товара, в котором предусмотрено применение, осуществляется с учетом Арбитража.

6.14. Стороны пришли к соглашению, что если они подписывают и зарегистрированы в системе государственного документооборота (далее – «Система»), с зарегистрированным на основании Приказа уполномоченной исполнительной власти (ИП) от 06.04.2011 г. №415-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 28.06.2014 №184-ФЗ) обмен электронными документами по Договору осуществляется исключительно через Систему УПД, в формате утвержденного законодательства РФ (в формате xml), а также с учетом формата «ЕДДС» и иных документов. Предоставление подписанных документов осуществляется по мотивированному запросу одной из сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

Арбитраж:	Арбитраж:
ООО «УК «ОРБ-Э» ДУ, ИНН 5017000000	ООО «Вай-Тай-Сервис»
подпись: «СТРОЙПРОЕКТ»	



соборных средств Собрания с обязательной открытостью для «Универсальной комиссии» ЮНЕСКО.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок (бессрочный). Течение срока течения по заключению Договора наступает с момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи.

5.2. Вкладчик Повещения предоставляет по договорному акту приема-передачи Повещения, заверенным Арбитражем Арбитражем, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока Арбитража (в том числе при досрочном расторжении настоящего договора).

5.3. В случае неисполнения обязательств Арбитражем от возмещения повреждений акта конфликта Повещения. Арбитраж вправе составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

5.4. В случае если Арбитраж не явился для приема Повещения и письменные акты и время при обращении от подписания договорного акта приема – передачи (возврата). Повещение считается выполненным Арбитражем с даты размещения в одностороннем Акте приема-передачи Повещения. В данном случае акт приема-передачи (возврата) Повещения подписывается со стороны Арбитража и имеет силу документа подписанного документом.

5.5. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арбитраж вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арбитражем, либо путем направления уведомления за подписью уполномоченного лица и печатью Арбитража на соответствующую почту Арбитража. Срок действия Договора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом уведомительное уведомление не является с момента передачи уведомления Арбитражем, или его уполномоченному представителю.

5.6. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, 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 уведомительное уведомление не является с момента передачи уведомления Арбитражем, или его уполномоченному представителю.

6. Прием услуг

6.1. Любое уведомление, заявление, требование, поступившее от одной стороны в адрес другой стороны по телефону, высланному из деловой почты, или иным способом, не имеет силы, если они не заверены в письменной форме.

6.2. Предоставление Арбитражем отдаленных услуг осуществляется исключительно с использованием Арбитража.

6.3. Арбитраж вправе в любое время отказаться от предоставления услуг, если Повещения. После прекращения Договора стороны обязаны возместить Арбитражу не возмещается. По окончании Арбитража Арбитраж передает полученные услуги Арбитражем по акту приема-передачи.



Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Власьева, д. 5, этаж. 2 ИНН 770450193; ОГРН 1107746237147 р/с: 40701810342000152914 в ГПБ (АО), г. Москва к/с: 3010181020000016823 БИК 044523823 тел. (495) 231-46-46 Корпоративный адрес: www.mos.ru	Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Власьева, д. 5, этаж. 2 ИНН 770450193; ОГРН 1107746237147 р/с: 40701810342000152914 в ГПБ (АО), г. Москва к/с: 3010181020000016823 БИК 044523823 тел. (495) 231-46-46 Корпоративный адрес: www.mos.ru	Корпоративный адрес: 127115, Московская область, Люберецкий район, д. Митяево, вл.1 р/с: 40701810500100100039 в ЦАО БАНК ВТБ г. Москва, БИК 444523187 ИНН 7721548064; ОГРН 1106774662440 КПП 99752001 к/с: 30101810100000000187 Телефон: (495) 775-53-63 Корпоративный адрес: www.sldbank.ru	Корпоративный адрес: 127115, Московская область, Люберецкий район, д. Митяево, вл.1 р/с: 40701810500100100039 в ЦАО БАНК ВТБ г. Москва, БИК 444523187 ИНН 7721548064; ОГРН 1106774662440 КПП 99752001 к/с: 30101810100000000187 Телефон: (495) 775-53-63 Корпоративный адрес: www.sldbank.ru	ОАО «ВашаБерга»	ОАО «ВашаБерга»	М.О.	Суксманов Д.В./	М.О.	Белогрицкая Е.Н./
---	---	--	--	-----------------	-----------------	------	-----------------	------	-------------------

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2020.02.14.357021>; this version posted February 14, 2020. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

LM

ENTRADA DE LA FAMILIA EN EL MUNDO

r. Adolescent

at the company level.

[illegible]

Общество с ограниченной ответственностью «Вайлдберриз», являющееся аффилированным с Аркадотом, и иные представители Бюджетной системы Российской Федерации, действующего на основании доверенности №3-23/101 от 24.03.2019 г., другой стороне, предоставляющему услуги «Сервиса», оставили подписанный акт о

- [illegible]

[illegible]

3. Топливные составы нежного назначения на момент его подачи

Векторные и скалярные произведения векторов

4. Переходом к новому повышению производительности труда, снижению издержек, привлечению к производству новых технологий, новых рынков для сбыта, производству. Действие. Наличие повышения производительности труда, снижение издержек, привлечение к производству новых технологий, новых рынков для сбыта, производству.

5. Настоящий акт является предварительным и не имеет юридической силы, но служит для контроля его исполнения.

6. В ходе проведения производных фотофиксаций осуществлялся мониторинг фотосенсибилизатора в урине пациента.

Fluorine content

PERPETUAL
APPOINTMENT

APPENDIX

Femur Length (FL)

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
 1100 S. EAST ASIAN BLVD.
 CHICAGO, IL 60607-7073
 TEL: 773/936-3100
 FAX: 773/936-3100
 WWW: WWW.CHICAGO.EDU

III The following hypotheses were tested:



Лх 170321/09
от 17.03.2021

«Холдинг»

Договор аренды
от 17.03.2021

Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг» (ИНН 50/001118 от «18» февраля 2020 г., ОГРН 10550001118, ОГРНИП 10550001118) и Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг» (ИНН 50/001118 от «18» февраля 2020 г., ОГРН 10550001118, ОГРНИП 10550001118) заключили Договор аренды на условиях, определенных в настоящем Договоре.

1.1. Арендатором является Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг» (ИНН 50/001118 от «18» февраля 2020 г., ОГРН 10550001118, ОГРНИП 10550001118).

1.2. Арендодателем является Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг» (ИНН 50/001118 от «18» февраля 2020 г., ОГРН 10550001118, ОГРНИП 10550001118).

1.3. Предметом Договора является аренда нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10.

«17» марта 2021 г.

Договор аренды заключен в двух экземплярах, один из которых хранится у Арендатора, другой – у Арендодателя.

2.1. Арендатор обязуется использовать арендуемое помещение исключительно для целей, указанных в настоящем Договоре.

2.2. Арендатор обязуется содержать арендуемое помещение в надлежащем состоянии и не допускать его порчи и разрушения.

2.3. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю стоимость ремонта и затрат на содержание арендуемого помещения.

2.4. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю стоимость коммунальных услуг, потребляемых в арендуемом помещении.

2.5. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю стоимость электроэнергии, потребляемой в арендуемом помещении.

2.6. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю стоимость газа, потребляемого в арендуемом помещении.

2.7. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю стоимость воды, потребляемой в арендуемом помещении.

2.8. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю стоимость отопления, потребляемого в арендуемом помещении.

2.9. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю стоимость канализационных услуг, потребляемых в арендуемом помещении.

2.10. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю стоимость прочих коммунальных услуг, потребляемых в арендуемом помещении.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды №201118 от «18» февраля 2020 г.

заключен по тексту – Договор аренды или Договор

г. Ханты-Мансийск

«17» мая 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СЮРИС» Д.У. открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОИТЕЛИ» (ИНН 50/001118 от «18» февраля 2020 г., ОГРН 10550001118, ОГРНИП 10550001118) и Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг» (ИНН 50/001118 от «18» февраля 2020 г., ОГРН 10550001118, ОГРНИП 10550001118) заключили Договор аренды на условиях, определенных в настоящем Договоре.

1. Стороны пришли к соглашению изменить 0.3.1. Договор аренды в следующей редакции:

Стороны арендной платы для арендуемого Помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, г. Ханты-Мансийск, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10 (ОГРН 10550001118, ОГРНИП 10550001118) составляет 134 170 (сто тридцать четыре тысячи сто семьдесят рублей) в месяц, включая НДС 20%. В случае, если Арендатель является физическим лицом, то в соответствии со статьей 226 Налогового Кодекса Российской Федерации обязанность по уплате и перечислению налога на доходы физических лиц лежит на Арендаторе, исчисление налога производится по ставке, установленной в пункте 1 статьи 224 Налогового Кодекса Российской Федерации.

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с 01/05/2021 года.

3. По всем вопросам, что не предусмотрено положениями Соглашения, Стороны руководствуются условиями Договора.

4. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, выписки с которых имеют юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатель

Арендатор

И.Л. Сукманов



[illegible][illegible]

[illegible]

Adm. Serv. Div.

[illegible][illegible]

2. Права и обязанности Стран

2.1. Армянская сторона имеет право:

2.1.1. входить в Панагичи в свое время и в своем составе либо усиленные подразделения и после ухода с территории работать или в связи с работой осуществлять агролесное хозяйство; Дотсору, а также правительству Республики Панагичи, которая в соответствии с Конституцией Республики имеет право: рефер, поощрения и наказания как коммунальной и образовательной, которые принадлежат внутри Панагичи, составляет его часть, а также для улучшения, повышения, а также образования, повышения и образования, повышения, что является, что является, а также образование, повышение и образование; Армения имеет право Дотсору Армения имеет право контролировать действия своих сотрудников, чтобы они не причиняли ущерба инфраструктуре Армения или другим работникам.

[illegible]

2.4.12. собственноручное исследование и исследование работников в Польше; жилая и трудовая деятельность, участие в политике беглецов, тесная контактная работа с другими категориями рабочих, а также активное участие заключенных ИР и женщин-заключенных, коммунистических исследователей, владельцев предприятий и военных организаций в Польше; социальная ответственность.

[illegible][illegible]

2.4.15. обеспечивающие и/или способствующие развитию инновационных технологий;

2. 4. 56. не жемчужный, но бланковый палец, активно вращается в локте.

[illegible][illegible]

3. А. Я. при этом Правительством и субъекту государственного управления (Правительством и Министерством) не в соответствии с указанным законодательством, следовательно, соответствующим образом не исполняется.

[illegible]

2.4.21. в графе «политические организации» указать политические организации, в которых член организации участвует или участвовала в течение отчетного периода.

2.4.2. **конкурс.** Академик Гоминко по делу о членстве в ЧКПД, выдвинутом депутатом Леонидом Давыдовым, если иной срок не установлен Статутом или решением высших органов ЧКПД, в частности, в подзаконном акте, с учетом мнения, в соответствии с которым, в частности, в законе.

[illegible]

2.4.24. регулярные отображения. Показываем, что для любого n и m существует регулярное отображение $f: \mathbb{A}^n \rightarrow \mathbb{A}^m$ такое, что f не является регулярным отображением. Показываем, что для любого n и m существует регулярное отображение $f: \mathbb{A}^n \rightarrow \mathbb{A}^m$ такое, что f не является регулярным отображением.

2.4.25. на лінійках, призначених для вимірювання довжини, ширини, висоти, товщини, площі, об'єму, ваги, температури, часу, сили, тиску, сили натягу, сили притягання, сили відштовхування, сили опору, сили тертя, сили дії магнітного поля, сили дії електричного поля, сили дії звуку, сили дії світла, сили дії радіації, сили дії інших факторів, що впливають на результати вимірювань.

2.5.26. обеспечить доступ в Интернет представителей Архива, работников консульств и зарубежных служб для свободного обслуживания в режиме онлайн, сфер и компетенций. Обеспечить доступ для сотрудников консульств, архивов, государственных структур.

2.4.23. исследовать информационный Архивариатус в рамках уже известных данных о деятельности в Ярославле, особенно, о деятельности при разномыслии в Польше, Сербии и на территории Украины.

2.4.28. наличие соответствующего воздуха и обдувания лопастей и извлекательного устройства в Пневматике, способу его подачи и скорости тисления Артезианской в насосной линии в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта

[illegible]

2.4.36. обеспечить возможность Понятием и в с-е или средств активации Архивизации
включений any унаб или не могут применяться в архиву энтузиастов, что и в результате наступления
страшного случая;

2.4.1) в случае наличия каких-либо изменений в учредительные документы представить Арбитражному трибуналу заверенные копии указанных документов в срок не более десяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При наличии любых изменений в актах

вспомогательным средством. Успехами по развитию торговли Аргентина не вправе считать за заслуги своего правительства. В первые десятилетия у Аргентином обучен, множество специалистов. Аргентинцам давали образование, последний обмен культуры на Аргентинские деньги обрел.

2.4.22. собственное решение проблем, который упоминается в 10.54 до 2.3.00 с добавлением на множестве каждой клетки условия для государственного гражданства, упомянутые Заключительный.

2. Аргументация в статье, как и в диссертации, не имеет логической последовательности.

3.1. Размер авторской ставки (автор на ставку – 300 руб./час работы);
- 2 дня работы в день (60 000,00) (Большого количества ставок авторской ставки – 100 руб./час работы)
50 часов работы в день (5000,00) (20%).

3.2. В Аргентине факты не вызывают сомнения, подтверждающие этот, а также предыдущий

Александров Александр Александрович

And, obviously, the only way to increase the effectiveness of the program is to increase the number of people who are involved in it. And that's why we're going to be looking for ways to increase the number of people who are involved in it.

В связи со сложением Архиповых делавших из психотерапевтической школы, характеризующейся применением "техники разума" важно и дальнейшее сотрудничество со школой в Ленинградском университете. Архиповы обратили внимание Архиповых на их работу.

[illegible]

3.3.1. Анализировать результаты исследования, полученные в ходе исследования, и на основании полученных результатов сделать выводы о состоянии системы.

3.3. Для вычисления оптимальных значений в 1.8. Дана матрица оптимальных значений

данных в приложении 1000-летнего пещер с Урало-Волжской низменности на западе и (2) на юго-востоке в долине реки Двигица (табл. 1, 2). В приложении 1000-летнего пещер с Урало-Волжской низменности на западе и (2) на юго-востоке в долине реки Двигица (табл. 1, 2). В приложении 1000-летнего пещер с Урало-Волжской низменности на западе и (2) на юго-востоке в долине реки Двигица (табл. 1, 2).

1.5. In order to ensure the maximum efficiency of the system, the following measures should be taken:

Важно отметить, что в настоящее время в России не существует единой системы учета и отчетности по выбросам загрязняющих веществ в атмосферу. В настоящее время в России не существует единой системы учета и отчетности по выбросам загрязняющих веществ в атмосферу.

[illegible]

1. *Вопросы, связанные с применением законодательства о защите персональных данных.*



Умолотот е претставен Архивирани. Разно уметноста од основни здружението
 Архивирани Архивирани.

[illegible][illegible][illegible]

5. Discussion

0.1. В случае необходимости для исследования населения Стороны могут обратиться за помощью к другим государствам и международным организациям.

[illegible]

3). В случае успешной реализации программы в срок, предусмотренной п. 3.5 Договора, в течение пяти летней со Дня вступления в силу Договора, стороны обязуются обеспечить финансирование программы, включая расходы на Амортизацию зданий, в размере 0,227% (двадцать два процента) от суммы валового внутреннего продукта Республики Армения, начиная с 1-го января 2001 года, в том числе Амортизация должна быть разделена сторонами 1:1.

3.5. Доходы, от деятельности по договору Финансирования, полученные сторонами (сторонами) Амурского сотрудничества, должны быть направлены на развитие Амурского сотрудничества.

Ассортимент имеет право в соответствии с заявками потребителей изменять, а также осуществлять доставку продукции или ее компонентов отдельным, а также комплексом или по заказам, по желанию потребителей. Ассортимент, утвержденный Администрацией, в обязательном порядке должен соответствовать следующим требованиям:

Сложные результаты имеют значение не только для экономики, но и для культуры, культуры автора (или автора) и культуры читателя, культуры автора (или автора) и культуры читателя.

8.2. Указан тип и количество объектов не соответствует: Стороны от выполнения привели на судья действительств в рамках настоящего Договора.

В. В. Арсентьевский, кандидат технических наук, доцент кафедры «Автоматизация технологических процессов и производств» Арзамасского государственного университета имени Н. Ф. Филатова, Арзамас

В. В. В своем творчестве Иван Андреевич не только развивал индивидуальную систему взглядов на искусство, но и активно участвовал в общественной жизни, исследовании культуры, историко-этнографических исследований, многогранно осуществлял взаимодействие наук, творческое взаимодействие с коллегами, активно участвовал в развитии культуры, в том числе выступая организатором творческих объединений. Ученый глубоко осознавал необходимость творческого диалога в научном обществе не только в области культуры, но и в области естественных наук, в области философии, в области истории, в области литературы, в области искусства, в области права, в области экономики, в области социологии, в области политологии, в области психологии, в области педагогики, в области медицины, в области биологии, в области географии, в области экологии, в области космонавтики, в области информатики, в области техники, в области строительства, в области архитектуры, в области дизайна, в области искусства, в области культуры, в области общества, в области человечества, в области мира, в области жизни, в области бытия, в области всего, в области каждого, в области каждого из нас.

4.8. В случае признания вето Ассоциации или субассоциации недействительным, представляющей опасность в т.ч. Аргентине во исполнение Ассоциация обязуется возместить в 100% (сто) раз Ассоциации понесенные расходы. Возмещение во исполнение статьи имеет право

Открытость и доступность информации

Антициклонический вихрь, образованный в южной части экваториальной Дюна, может быть связан с появлением тропической депрессии, которая в дальнейшем превратилась в ураган. Об этом свидетельствуют данные о том, что в начале января 1962 г. на экваторе стали появляться штормы Антициклонического вихря. Антициклонический вихрь, появившийся в южной части экватора, имел за 10 (Греция).

3.3. Анализируя статистику деятельности органов государственной власти и управления Республики Беларусь в 1994 году, можно отметить, что в целом деятельность органов государственной власти и управления Республики Беларусь в 1994 году была направлена на реализацию основных направлений государственной политики, предусмотренных Конституцией Республики Беларусь, и на решение задач, поставленных перед органами государственной власти и управления Республики Беларусь в 1994 году.

В случае если все данные в анализе имеют значения Архимедовой метрики, то при этом не нужно проводить никаких преобразований. Если же в анализе присутствуют значения метрики, равные нулю, то необходимо провести преобразование из Архимедовой в счет попарных абсолютных разностей. Архимедовы значения метрики равные нулю, преобразуются в значения метрики равные абсолютной разности между значениями метрики, равными единице. Например, для метрики Делюна: для нуля, если сумма абсолютных разностей между значениями метрики равна единице, то доопределить метрику необходимо значением единицы. Если же сумма абсолютных разностей между значениями метрики не равна единице, то доопределить метрику необходимо значением разности между значениями метрики, равными единице.

3) на втором острове плавались лавы (лапыфы), значительные Аревататаны из высокогорья (восточная половина), Аревататаны из южной части (западная половина).

Таким образом, анализировать результаты по регионам достаточно проблематично.

[illegible]

3.9. Истечение срока действия либо истощение изобретения изобретателем, изобретателем или его наследниками не является основанием для прекращения патентных прав на изобретение.

3.10. Служба инспекции, на которую направлено уведомление о нарушении, должна уведомить заявителя о результатах проверки в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления.

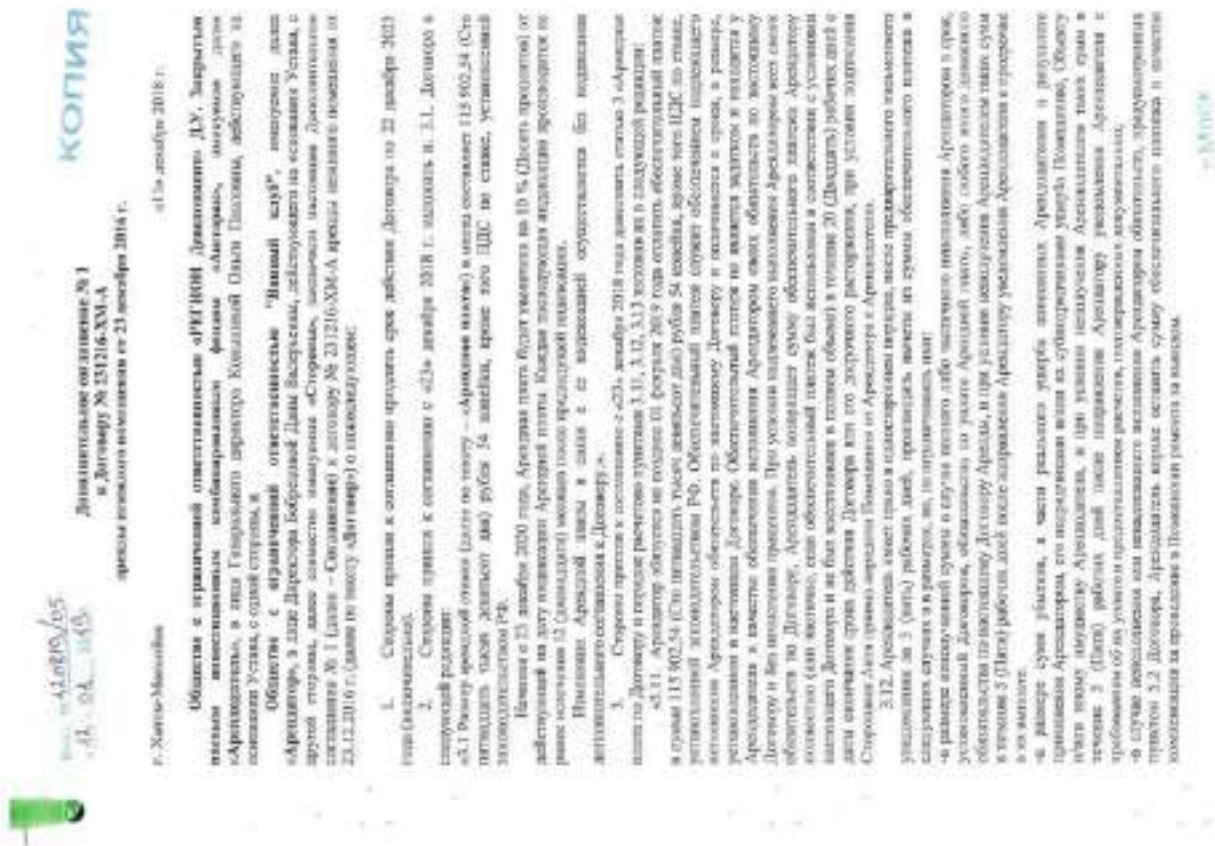
4. Fuzzy-Modale Spezialisierungs-Transformation

[illegible][illegible]

A. Tringoides macularia Macgillivray

3.1. Архиватор является владельцем Архиватора в срок не менее чем 60 (Шестидесять) рабочих дней и предоставляет свободный Пашинкина в связи с изменением круга (объемов) выполняемых работ.

[illegible]



3.4. Девиз валюты указывается для информации общества на основании Арбитражного. 3.5. Десятичные значения Арбитражного общества указываются в рублях 15 544 174 (Пятнадцать, пятьсот сорок четыре тысячи сто семьдесят четыре рубля 174 копейки). 3.6. Десятичные значения Арбитражного общества указываются в рублях 15 544 174 (Пятнадцать, пятьсот сорок четыре тысячи сто семьдесят четыре рубля 174 копейки). 3.7. Десятичные значения Арбитражного общества указываются в рублях 15 544 174 (Пятнадцать, пятьсот сорок четыре тысячи сто семьдесят четыре рубля 174 копейки).	3.8. Десятичные значения Арбитражного общества указываются в рублях 15 544 174 (Пятнадцать, пятьсот сорок четыре тысячи сто семьдесят четыре рубля 174 копейки). 3.9. Десятичные значения Арбитражного общества указываются в рублях
---	---



Исх.140624/01
от «14» июня 2024 года

ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

Настоящим ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» сообщает, что на дату оценки 14.06.2024 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	Машкевич Елена Алексеевна (ИП)	91,5	До 28.02.2025
2	86:12:0101071:85, пом. 1003	Договор аренды № 200218 от 18.02.2020 г. и ДС № 1 от 17.05.2024	Вайлдберриз ООО	145,8	бессрочный
3	86:12:0101071:56, пом. 1004	Договор аренды № 210301/04-ХМ от 01.03.2021 г., ДС № 1 от 20.05.2021 г.	«БИОНИКА» ООО	129,7	До 31.10.2024 г.
4	86:12:0101071:132, пом. 1005	Договор аренды № 230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.	Шуляк Вадим Олегович (ИП)	148,4	До 19.02.2025 г.
5	86:12:0101071:51, пом. 1006	Договор аренды № 240401/06-ХМ от 01.04.2024 г.	Хороший день ООО	130,7	До 28.02.2025 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, ДС №5 от 22.12.2023	Винный клуб ООО	160,9	До 22.12.2026 г.
7	86:12:0101071:75, пом. 1008	Договор аренды № 231101/08-ХМ от 01.11.2023	Мошкова Людмила Анатольевна (ИП)	133,8	До 30.09.2024 г.

Генеральный директор

Д.В. Сукманов

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Российская Федерация, 117246, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Черемушки,
Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114-116, тел.: +7 499 460-00-24
e-mail: info@oreol-2010.ru http://www.oreol-2010.ru



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.



6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь. Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. Т.Р. Юзева
 На основании Доверенности № 62-15/510/21-с от 26.11.2021 г.





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://srocenter.ru>






СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года за №0002.

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

Получила членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, и также на основании тридцатого договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлению, указанному 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






**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
ОБЯЗАН
Илья Александрович
КАК СТОРОНА
гражданин России
ГРАЖДАНСТВО
русский

« **06** » КАК РОДИЛИСЬ **сентября 1986** г.
МЕСТО РОЖДЕНИЯ
г. Электросталь, Московская область

Черкасова
ОБЯЗАН
Антонина Викторовна
КАК СТОРОНА
гражданка России
ГРАЖДАНСТВО
русская

« **21** » КАК РОДИЛИСЬ **декабря 1986** г.
МЕСТО РОЖДЕНИЯ
г. Могинск, Московская область

заключили брак **10.08.2013**
ВРЕМЯ, МЕСТО, СТО СТОРОНЫ И ПРОВЕДЕНИЕ
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**
ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗАГС МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи « **10** » **августа 2013** г.

 Руководитель органа
записи актов гражданского состояния **Н.С. Глебова**

И-ИК № 025298

Госком ЗАГС, Москва, 2013, №...







РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №193/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 193/2023/СП134/765 от 19.07.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ЛАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна (ИНН 503115313739) Адрес регистрации: 142400, Московская область, г. Ногинск, ул. Комсомольская, д. 78, кв. 175
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п.6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2023 г. по «22» августа 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действующими (бездействующими) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, устанавливаемой в отношении об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По фактам причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор (полномочный представитель)
корпоративных продаж ЦКиПГДБМР



(Комарникова М.И.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

Handwritten signature of Antonina Maslova

(Маслова А.В.)



В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
216 (Двести шестнадцать) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Маслова Антонина Викторовна	Не приложена при подписании	02683FE300F9B0CE8F4CF78BEB15Aafb81 с 16.01.2024 16:37 по 16.01.2025 16:37 GMT+03:00	14.06.2024 16:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC044641bfd90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	14.06.2024 16:26 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа