



ИО-0421-92

Отчет об оценке

помещений, назначение: нежилое, общая площадь 170,4 кв. м и 173,4 кв. м, этаж 1, кадастровые номера: 86:14:0101012:5324, 86:14:0101012:5325, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1 и офис 2

Дата оценки 29 апреля 2021 г.

Дата составления отчета 29 апреля 2021 г.

Заказчик ООО «УК «ОРЕОЛ»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru



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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Заданием на оценку № 5 от 29 апреля 2021 г. к Договору № Югра-ЛК от 10 марта 2021 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка помещений, назначение: нежилое, общая площадь 170,4 кв. м и 173,4 кв. м, этаж 1, кадастровые номера: 86:14:0101012:5324, 86:14:0101012:5325, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1 и офис 2 (далее – Объект оценки) по состоянию на 29 апреля 2021 г. (дата оценки).

Таблица № 1. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1	86:14:0101012:5324	170,4
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2	86:14:0101012:5325	173,4

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость помещений, назначение: нежилое, общая площадь 170,4 кв. м и 173,4 кв. м, этаж 1, кадастровые номера: 86:14:0101012:5324, 86:14:0101012:5325, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1 и офис 2, по состоянию на 29 апреля 2021 г. составляет:

8 518 000 (Восемь миллионов пятьсот восемнадцать тысяч) рублей без учёта НДС, в том числе:

Таблица № 2. Справедливая стоимость Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1	86:14:0101012:5324	170,4	4 227 000
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2	86:14:0101012:5325	173,4	4 291 000
Итого				8 518 000

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Овчинников В.С.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Состав Объекта оценки	12
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	12
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	13
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	14
3.5. Описание Объекта оценки	19
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	26
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	26
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	27
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	30
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	30
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости	39
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	49
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	51
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	54
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	54
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	55
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	58
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	58
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	58
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки</i>	67
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	71
6.3. Доходный подход	71
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	71
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	72
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	87
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)</i>	87
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	87
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	88
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	89
ПРИЛОЖЕНИЯ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	111

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика																				
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 5 от 29 апреля 2021 г. к Договору № Югра-ЛК от 10 марта 2021 г.																				
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0421-92 от 29 апреля 2021 г.																				
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> помещение, назначение нежилое, площадь 170,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5324; помещение, назначение: нежилое, общая площадь 173,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5325 																				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный: Не применялся.</p> <p>Рыночный (сравнительный): 8 805 122 руб. без НДС</p> <p>Доходный: 8 229 502 руб. без НДС</p>																				
Итоговая величина справедливой стоимости	<p>Справедливая стоимость помещений, назначение: нежилое, общая площадь 170,4 кв. м и 173,4 кв. м, этаж 1, кадастровые номера: 86:14:0101012:5324, 86:14:0101012:5325, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1 и офис 2, по состоянию на 29 апреля 2021 г. составляет:</p> <p>8 518 000 (Восемь миллионов пятьсот восемнадцать тысяч) рублей без учета НДС, в том числе:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь, кв. м</th> <th>Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Помещение, назначение нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1</td> <td>86:14:0101012:5324</td> <td>170,4</td> <td>4 227 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2</td> <td>86:14:0101012:5325</td> <td>173,4</td> <td>4 291 000</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Итого</td> <td>8 518 000</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.	1	Помещение, назначение нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1	86:14:0101012:5324	170,4	4 227 000	2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2	86:14:0101012:5325	173,4	4 291 000	Итого				8 518 000
№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.																	
1	Помещение, назначение нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1	86:14:0101012:5324	170,4	4 227 000																	
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2	86:14:0101012:5325	173,4	4 291 000																	
Итого				8 518 000																	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p>																				

1.2. Задание на оценку

Таблица № 4. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> помещение, назначение нежилое, площадь 170,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5324; помещение, назначение: нежилое, общая площадь 173,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5325
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, сделки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки

Наименование	Характеристика
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина 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.
Вид стоимости (вид определяемой стоимости)	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	29 апреля 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости. Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) Объекта оценки, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком. Иные ограничения и допущения указаны далее в Отчете об оценке (см. п. 1.4 Отчета).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 5. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
ОГРН и дата его присвоения	1107746237147 от 30 марта 2010 г.
Юридический адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3

Таблица № 6. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.

Показатель	Характеристика
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса» ¹
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

2. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, огово-

¹ Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 04 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.

ренных в Отчете. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таких, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

5. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) Объекта оценки, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

10. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

12. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

Специальные допущения и ограничения

13. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В

проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

14. Заключение о справедливой стоимости, содержащееся в Отчете, относится к каждому нежилому помещению в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью конкретного объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете, так как при оценке части объекта (доли в объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого объекта. Общая величина стоимости получена путем суммирования стоимости отдельных объектов.

15. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

16. Документы, предоставленные Заказчиком составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. I).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

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 (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки в соответствии с Задаанием на оценку № 5 от 29 апреля 2021 г. к Договору № Югра-ЛК от 10 марта 2021 г. являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»:

Таблица № 7. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1	86:14:0101012:5324	170,4
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2	86:14:0101012:5325	173,4

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Копия Свидетельства о государственной регистрации права 86-АВ 004162 от 14.08.2015 г.;

Копия Свидетельства о государственной регистрации права 86-АВ 004161 от 14.08.2015 г.;

Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 апреля 2021 г.

Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 апреля 2021 г.

Копия Кадастрового паспорта № 86/201/15-179974 от 25.06.2015 г.;

Копия Кадастрового паспорта № 86/201/15-191522 от 06.07.2015 г.;

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (представлены в п. 3. 5 Отчета).

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.).

Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

Иные источники

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Наименование объекта	<ul style="list-style-type: none"> помещение, назначение нежилое, площадь 170,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5324; помещение, назначение: нежилое, общая площадь 173,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5325
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.</p> <p>Земельные участки, относящиеся к оцениваемым нежилым помещениям, на дату оценки не выделены, какие-либо права на них не оформлены.</p>
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	<p>В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.</p>
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ²	<p>Доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки</p>
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов Объекта оценки, если он принадлежит юридическому лицу	<p>Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена Заказчиком</p>

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо

² При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, Объект оценки принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования Объекта оценки, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоудостоверяющих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.42/2, офис 1 и офис 2.

*Ханты-Мансийский автономный округ-Югра*³

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра (ХМАО — Югра) — субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 688 378 чел. (2021)⁴.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра расположен в центре Западносибирской низменности. Его территория раскинулась с запада на восток почти на 1 400 км, с севера на юг – на 900 км. Протяженность границ составляет 4 733 км. Округ занимает площадь 534,8 тыс. кв. км.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры создано 105 муниципальных образований (9 районов, 13 городских округов, 26 городских и 57 сельских поселений) и расположено 194 населенных пункта:

- 16 городов (из них 14 наделены статусом «город окружного значения»);
- 24 поселка городского типа;
- 58 поселков;
- 45 сел;
- 51 деревня.

³ Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/>, <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/ekonomika/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра); Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности, 23.10.2019 г., URL: <https://asunefit.ru/prochee/neft-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoy-promyshlennosti.html>

⁴ Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год, дата публикации 25.01.2021 г., URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

Административный центр Ханты-Мансийского автономного округа – Югры – г. Ханты-Мансийск, крупнейший город — Сургут.

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра является основным нефтегазоносным районом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:

- I – по добыче нефти;
- I – по производству электроэнергии;
- II – по объёму промышленного производства;
- II – по добыче газа;
- II – по поступлению налогов в бюджетную систему.
- III – по объёму инвестиций в основной капитал;

За последние три десятилетия в регионе создан мощнейший в стране электроэнергетический комплекс. Основную долю выработки электроэнергии на территории автономного округа обеспечивают Сургутская ГРЭС-1 (ПАО «ОГК-2»), «Сургутская ГРЭС-2» ПАО «Юнипро», АО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС» ПАО «Фортум».

В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства.

В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.

Хорошо развитая сеть современных автомобильных, железнодорожных, водных путей, интенсивное авиасообщение с городами России и зарубежья – один из определяющих факторов эффективного развития экономических связей. По территории Югры проходят два из 18-ти основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь – Серов – Ивдель – Ханты-Мансийск – Нефтеюганск – Сургут – Нижневартовск – Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень – Сургут – Новый Уренгой – Надым – Салехард).

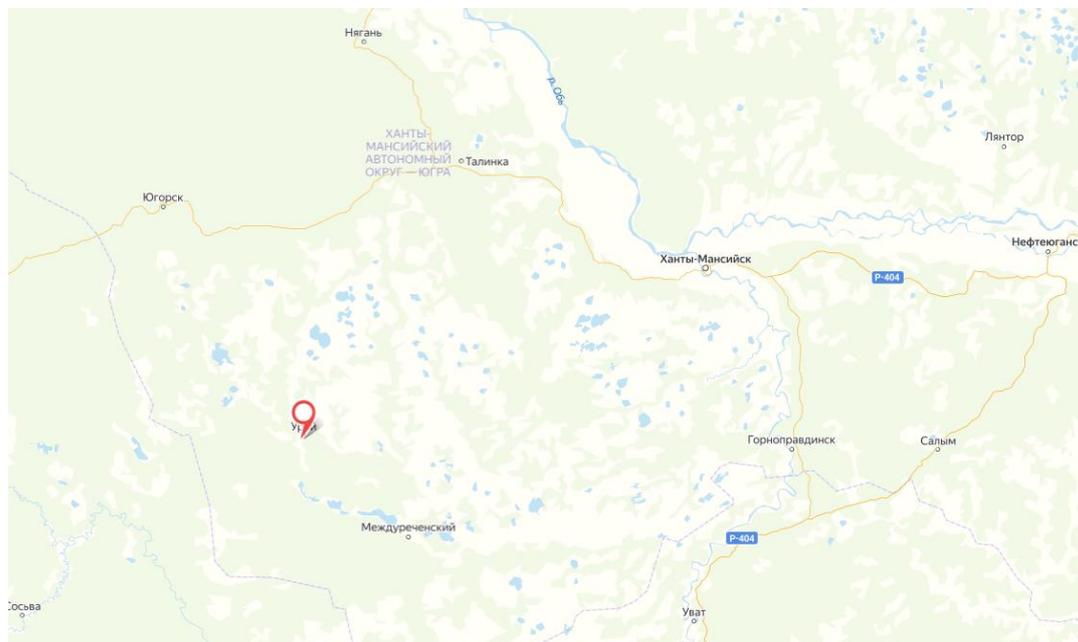


Рис. 1. Глобальное месторасположение оцениваемого объекта (ОО) на карте ⁵

⁵ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

Урай⁶

Урай в переводе с мансийского означает залив, топкое место. В 1922 г., в месте, где Колосья впадает в реку Конда несколько семей переселенцев из Центральной России основали поселок Урай — была создана рыболовецкая артель им. Декабристов и позже колхоза им. Декабристов, в которую вошли и несколько местных семей. Сейчас это дачный поселок «Кузьмичи», названный народом в честь председателя этой рыболовецкой артели Ивана Кузьмича Зольникова.

Возникновение современного Урая первоначально было связано с развитием лесной отрасли — в 40-е годы здесь работал лесопромышленный пункт, занимавшийся заготовкой и сплавом леса по реке Конда.

Но настоящее строительство города и его развитие началось в 60-е годы, когда близ поселка Шаим, из скважины Р-6 была получена первая промышленная нефть Западной Сибири. 25 июня 1965 г. поселок Урай получил статус города окружного подчинения.

Сегодня в Урае проживает около 40 тыс. человек более 30 национальностей, из них 800 — лица коренной национальности: ханты и манси.

Центральная магистраль города – улица Ленина.

Урай является моногородом. Основное нефтегазодобывающее предприятие «Урайнефтегаз»⁷ входит в состав нефтяной компании «Лукойл». В разработке находятся 30 месторождений, 7 месторождений в разведке. Одна из ключевых особенностей предприятия - территориальная разбросанность месторождений: ближайшее - 13 км от города, самое удаленное - 350 км.

В городе начинается нефтепровод Шаим — Тюмень.

Помимо предприятий, обслуживающих нефтедобычу, в городе действует ряд предприятий пищевой промышленности и сферы обслуживания.

Исторический комплекс «Сухой Бор»

19 марта 1964 года в Сибири был создан первый нефтепромысел — Шаимский укрупненный нефтепромысел. На месте этого первого нефтепромысла создан исторический комплекс «Сухой Бор». Его открытие состоялось в сентябре 2004 г., в дни празднования 40-летия Шаимской нефти.

Исторический комплекс открывается аллеей Славы, на которой представлены портреты руководителей нефтяного предприятия, начиная с первого руководителя «Шаимнефть». Также на аллее Славы и портреты легендарных буровых мастеров, Героев Социалистического труда: А. Д. Шакшина, Г. К. Петрова и других. В конце аллеи – памятник, символизирующий фонтан, а посередине — карта Советского Союза. Рядом – стела «У истоков сибирской нефти», здесь отражены все главные вехи открытия всей сибирской нефтедобычи:

У подножия стелы под гранитной плитой находится капсула с посланием будущим нефтяникам. Эту капсулу с наказом будущим нефтяникам нужно будет вскрыть на столетие Шаимской нефти.

Далее спуск к реке. Здесь к берегу Конды навеки причалил нефтеналивной танкер, в его резервуары 23 мая 1964 года потекла шаимская нефть.

Легендарная скважина № 6 вошла в историю Тюменской области. 18 июня 1960 года из скважины Р-6 забил фонтан промышленной нефти. Это стало открытием первого в Западной Сибири нефтяного месторождения – Шаимского.

Шаимская нефть дала старт развитию Западной Сибири. Разведочная скважина Р-6 определила будущее Урая.

Описание инфраструктуры города

Учреждения культуры:

- Киноконцертный цирковой комплекс «Юность Шаима» — одно из красивейших учреждений культуры Югры. Главное помещение киноконцертного циркового комплекса «Юность Шаима» — это современный киноконцертный зал. Здесь же проходят выступления народного циркового коллектива «Юность».

⁶ Официальный сайт города Урай. URL: http://uray.ru/gorod_uray/; свободная энциклопедия Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Урай>

⁷ Сайт компании, URL: <https://zs.lukoil.ru/ru/About/Structure/Uraineftegaz>

- Культурно-исторический центр — открыт в 2019 году. В рамках центра действуют Музей города Урай, взрослая и детская библиотеки, выставочный зал.
- Культурно-досуговый центр «Нефтяник» — центр развития театрального искусства в городе.
- Детская школа искусств.

Учреждения образования:

В городе 6 общеобразовательных школ, 2 специализированные школы.

Центр молодёжи и дополнительного образования – в различных кружках и студиях занимается более 1000 детей.

В городе имеются следующие спортивные учреждения:

- Дворец спорта «Звезды Югры» (открыт в 2003 году). Залы ДС предназначены для занятий игровыми видами спорта. Складывающиеся трибуны «южного зала» позволяют трансформировать баскетбольную и волейбольную площадку в теннисный корт. В спортивном зале имеются также фитнес-зал, тренажерный, две сауны.
- Дворец спорта «Старт» (основан в 1983 г.). Зал для занятий дзюдо, бассейн.
- Физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом «Олимп» (построен в 2010 г.).
- Стадион «Нефтяник».
- Крытый каток «Урай-Арена» (открыт в сентябре 2020 г.⁸).

Скверы, площади, парки:

- Площадь «Планета звезд» - центральная площадь города.
- Площадь Первооткрывателей — здесь установлен памятник первооткрывателям западно-сибирской нефти, посвященный событиям 1960 года, когда забил фонтан первой промышленной нефти. Площадь Первооткрывателей является центром архитектурного ансамбля, в который входят киноконцертный цирковой комплекс «Юность Шаима», музей истории города, торговый комплекс «Армада» и физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом.
- Городской сквер — находится в центре города перед ДС «Старт».
- Парк культуры и отдыха — развлекательные аттракционы.
- Сквер «Нефтяник» — открыт в 2003 году. При проектировании сквера был сохранен местный ландшафт — березы, лиственницы, тополя. Расположено административное здание ТПП «Урайнефтегаз». С появлением сквера в городе появилась еще одна традиция — в любое время года после церемонии бракосочетания в ЗАГСе сюда приезжают молодожены, летом и осенью — фото на память у фонтана, прогулка по скверу.
- Сквер «Солнышко» — детский городок. В сентябре 2012 г. здесь были установлены солнечные часы, первые в Югре. В августе 2016 г. установлена детская адаптивная игровая площадка.
- Сквер семейного отдыха «Гнездо» — открыт в 2019 году. Зона отдыха с детскими игровыми площадками.

Транспорт

Расписание аэропорта Урай состоит из четырёх рейсов. По расписанию самолёты вылетают по маршрутам: Тюмень — Ханты-Мансийск, Урай — Екатеринбург, Ханты-Мансийск — Тюмень и прилетают рейсы Екатеринбург — Урай.

Город Урай удалён на 120 километров от ближайшей железной дороги.

⁸ Официальный сайт города Урай. «Сегодня торжественно открыт Крытый каток «Урай Арена». В церемонии участвовали губернатор Югры Наталья Комарова и президент ПАО «ЛУКОЙЛ» Вагит Алекперов», 10.09.2020 г., URL: <http://uray.ru/segodnja-torzhestvenno-otkryt-krytjy-katok-uraj-arena-v-ceremonii-uchastvovali-gubernator-jugry-natalja-komarova-i-prezident-pao-lukoil-vagit-alekperov/>

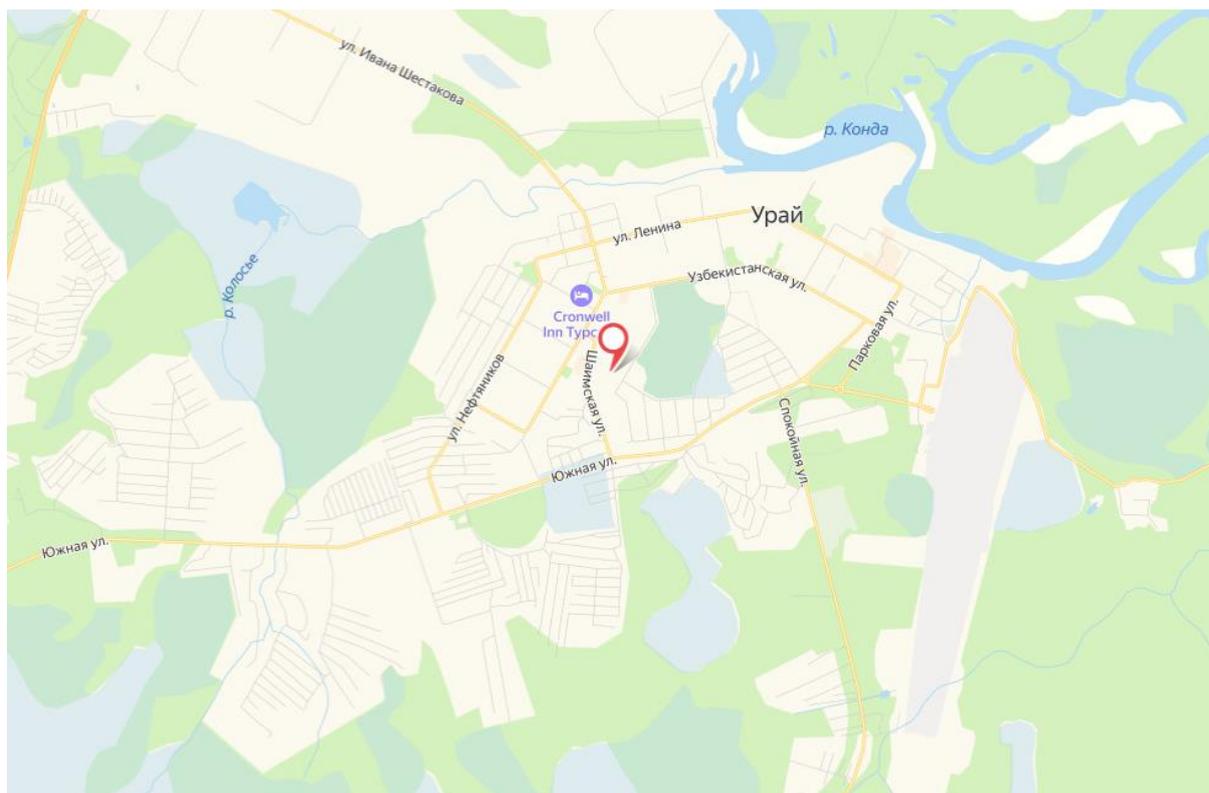


Рис. 2. Локальное расположение объекта оценки (ОО) на карте⁹

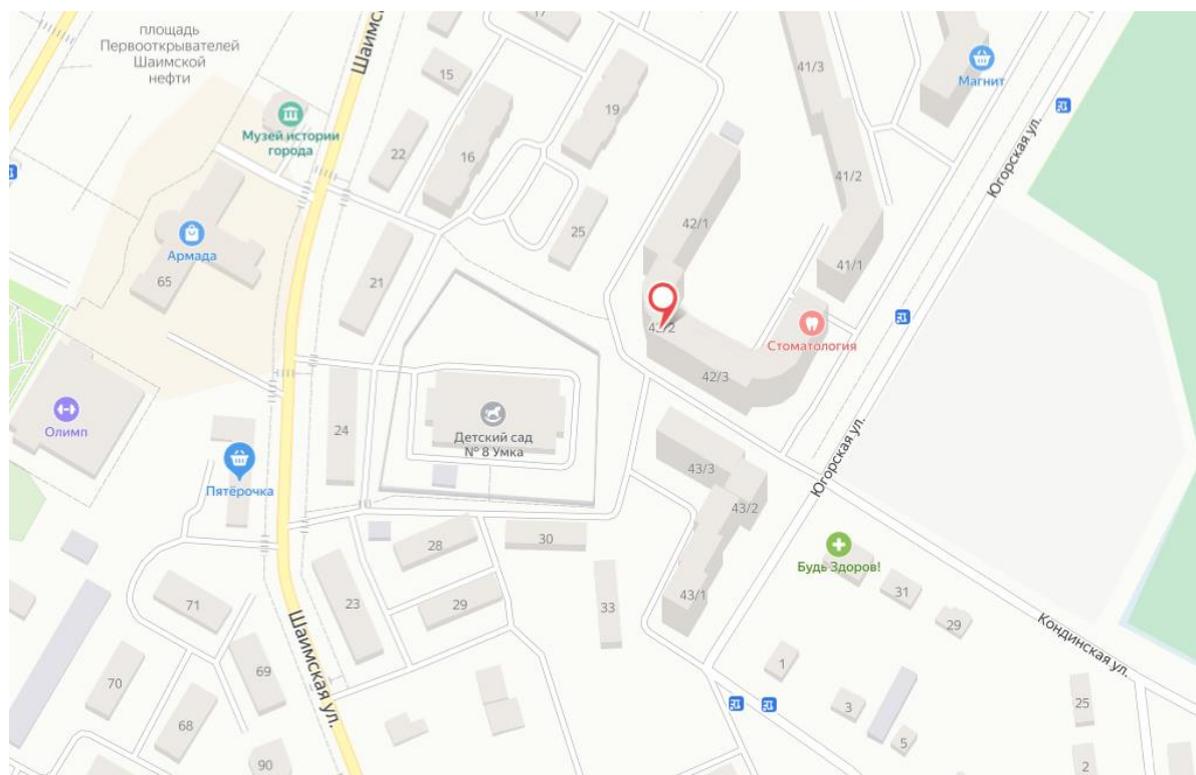


Рис. 3. Локальное расположение объекта оценки (ОО) на карте¹⁰

⁹ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

¹⁰ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал оцениваемых помещений:

- Расположены в ХМАО-Югра, г. Урай, с численностью населения около 40 тыс. чел.;
- Расположены внутриквартально, в зоне многоквартирной застройки;
- центральная улица города - ул. Ленина, помещение расположено на удалении от центральной части города;
- жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, имеет стихийную парковку.
- ближайшее окружение объекта – преимущественно среднеэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее), также имеется малоэтажная (индивидуальная) жилая застройка.

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 9. Описание д. 42/2, в котором расположено помещение¹¹

Наименование	Значение
Кадастровый номер	86:14:0101012:2196 (участок в пределах которого расположен дом), кадастровый номер жилого дома - отсутствует
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.42/2
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2011
Количество этажей	7
Площадь дома, кв. м	3 039,30
Общая площадь жилых помещений, кв. м	2 695,50
Общая площадь нежилых помещений, кв. м	343,80
Конструктивные системы дома	Тип фундамента: Свайный; Тип перекрытий: Железобетонные Материал несущих стен: Монолитные Крыша: Скатная
Инженерные сети	Имеются (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение (горячее и холодное), водоотведение, газоснабжение), центральные
Физическое состояние здания	Хорошее

¹¹ Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>; <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8881448>

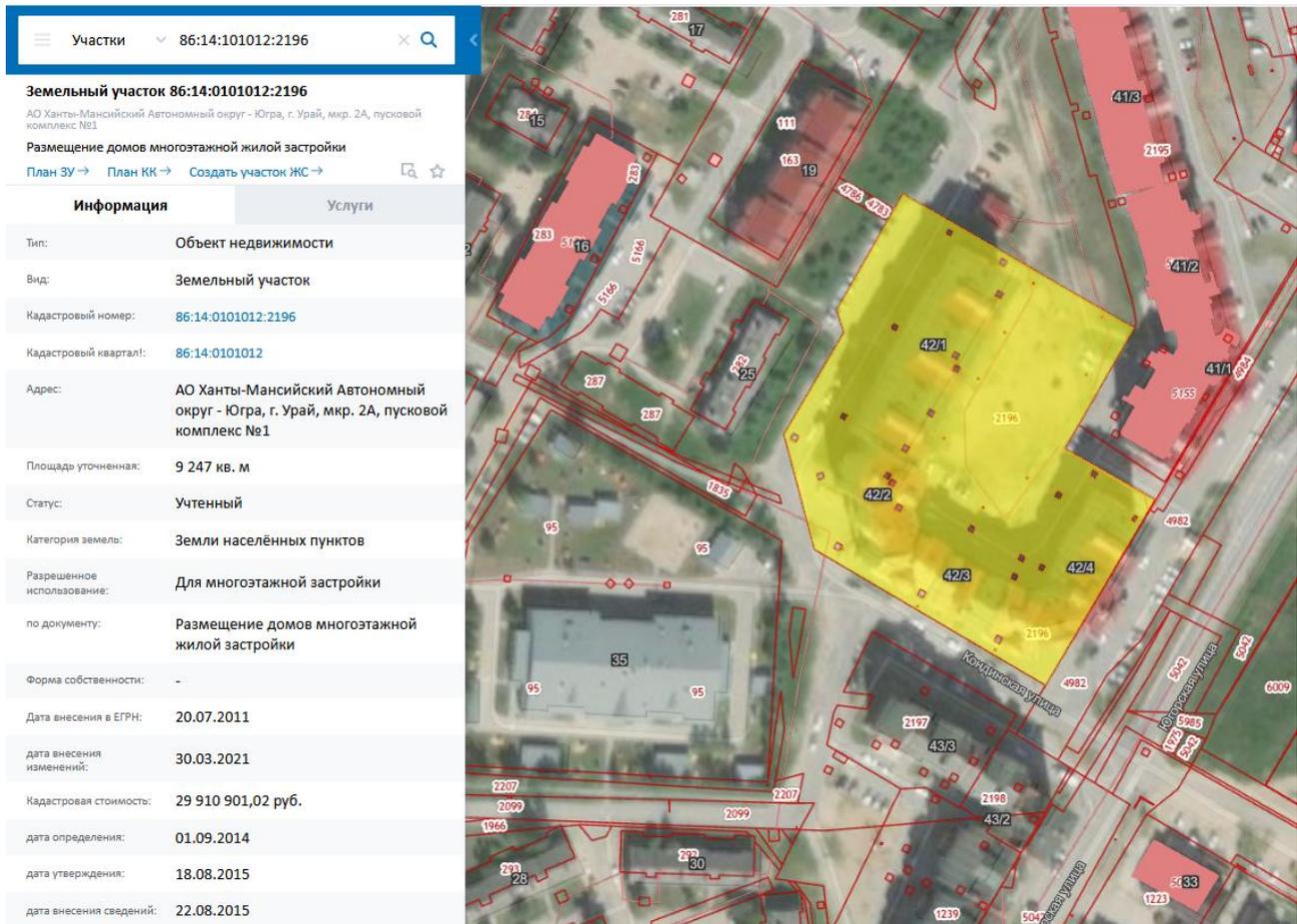


Рис. 4. Данные ПСК¹²

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположен Объект оценки, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Таблица № 10. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Таблица № 11. Описание Объекта оценки №1

Наименование	Объект оценки
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.42/2, офис 1
Кадастровый номер	86:14:0101012:5324
Общая площадь, кв. м	170,4
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Частично передано в аренду, частично не используется в связи с поиском арендатора/покупателя, планируется использование по назначению
Этаж расположения	1

¹² Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

Наименование	Объект оценки												
Ориентация входа	Отдельный с улицы												
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии												
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹³	2 738 253,23												
<p>▼ Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата определения КС</th> <th>Кадастровая стоимость (руб.)</th> <th>Дата внесения сведений о КС</th> <th>Дата применения КС</th> <th>Основания определения КС</th> <th>Наименование процедуры определения КС</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.01.2019</td> <td>2 738 253,23</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>Очередная ГКО</td> <td>ГКО всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table>		Дата определения КС	Кадастровая стоимость (руб.)	Дата внесения сведений о КС	Дата применения КС	Основания определения КС	Наименование процедуры определения КС	01.01.2019	2 738 253,23	-	-	Очередная ГКО	ГКО всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2019 г.
Дата определения КС	Кадастровая стоимость (руб.)	Дата внесения сведений о КС	Дата применения КС	Основания определения КС	Наименование процедуры определения КС								
01.01.2019	2 738 253,23	-	-	Очередная ГКО	ГКО всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2019 г.								

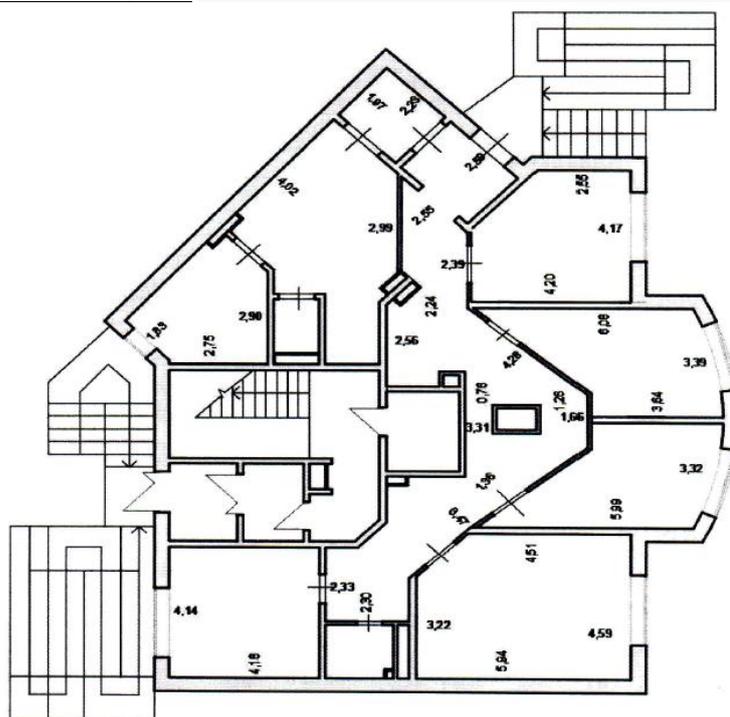


Рис. 5. Схема помещения №1 на плане

Таблица № 12. Описание Объекта оценки №2

Наименование	Объект оценки
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.42/2, офис 2
Кадастровый номер	86:14:0101012:5325
Общая площадь, кв. м	173,4
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Не используется в связи с поиском арендатора/покупателя, планируется использование по назначению (бывший магазин Альфа)
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹⁴	2 786 461,91

¹³ По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z/1/Y5BD0IwEEXPwglmqgTcFmlaZAHEoLQbU5sGMS0YaDy_ZS mGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSOWBnpM9YYgFAJff_geY87hyFH1eLca-DdLdBjArboIwLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfuz01_g!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41 KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/

¹⁴ По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z/1/Y5BD0IwEEXPwglmqgTcFmlaZAHEoLQbU5sGMS0YaDy_ZS

Наименование	Объект оценки					
	▼ Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости					
	▶ Дата определения КС	▶ Кадастровая стоимость (руб.)	▶ Дата внесения сведений о КС	▶ Дата применения КС	▶ Основания определения КС	▶ Наименование процедуры определения КС
	01.01.2019	2 786 461,91	-	-	Очередная ГКО	ГКО всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2019 г.

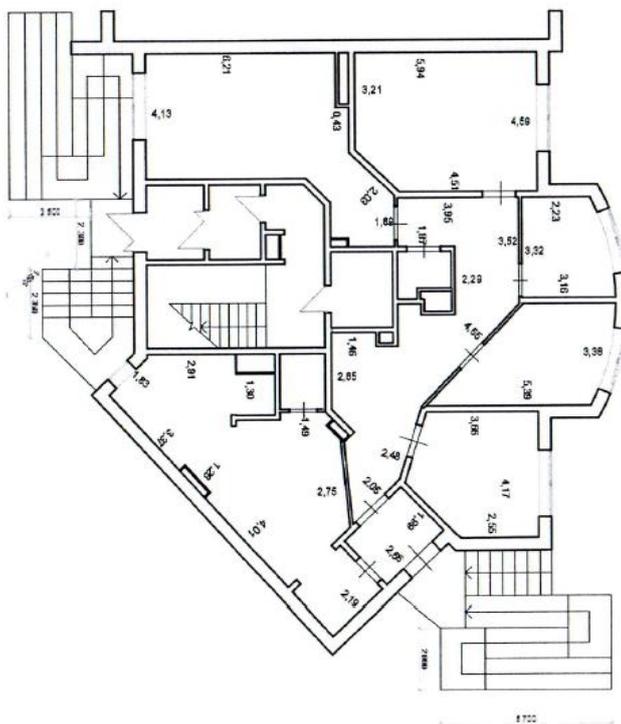


Рис. 6. Схема помещения №2 на плане

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁵:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».

mGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSOWBmpM9YYgFAff_geY87hyFH1eLca-DdLdVjArbo1wLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfuz01_g!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=//

¹⁵ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 г.

- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки (справа от арки вход в помещение №1, слева от арки вход в помещение №2)



Фото 2. Вход в помещение №1



Фото 3. Внутреннее состояние помещения №1



Фото 4. Внутреннее состояние помещения №1



Фото 5. Внутреннее состояние помещения №1



Фото 6. Внутреннее состояние помещения №1



Фото 7. Вход в помещение №2



Фото 8. Внутреннее состояние помещения №2



Фото 9. Внутреннее состояние помещения №2



Фото 10. Внутреннее состояние помещения №2



Фото 11. Внутреннее состояние помещения №2

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилые помещения. Текущее использование помещения №1: частично передано в аренду, частично не используется, в связи с поиском арендатора/покупателя, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю и офисы.

Текущее использование помещения №2: не используется, в связи с поиском арендатора/покупателя, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю и офисы (ранее использовалось как магазин).

3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться объект оценки

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых помещений свободного назначения (возможное использование: под услуги, торговлю и офисы), расположенных в ХМАО-Югра, г. Урай.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица № 13. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁶	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁷																						
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106 967,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 97%	По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г. По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 93,5% к показателю 2019 г. ¹⁸																						
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г. - 98,7%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,4%, в I квартале 2021 г. - 92,7%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в I квартале 2021 г. - 100,9%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2021 г. составил 649,2 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 588,4 млрд рублей, или 100,2%.	Индекс промышленного производства в январе-марте 2021 г. по сравнению с январем-мартом 2020 г. составил 88,2%, в марте 2021 г. по сравнению с мартом 2020 г. – 90%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-марте 2021 г. по сравнению с январем-мартом 2020 г. составил 93,7%, в марте 2021 г. по сравнению с мартом 2020 г. – 96,3%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2021 г. составил 70 372,6 млн рублей, 77,4% к январю-марту 2020 г.																						
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁹ <table border="1" data-bbox="363 1205 895 1597"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>9,8%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,7%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,0%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,8%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%	Добыча полезных ископаемых	9,8%	Обрабатывающие производства	14,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,5%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	2,8%	Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности: <ul style="list-style-type: none"> - добыча полезных ископаемых – 72,8%; - прочие – 5,4%; - строительство – 5,2%; - транспортировка и хранение – 4,8%; - социальная сфера – 4,7%; - обрабатывающие производства – 2,6%; - торговля – 2,2%; - электроэнергетика – 2,1%; - сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%.²⁰
Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.																							
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%																							
Добыча полезных ископаемых	9,8%																							
Обрабатывающие производства	14,7%																							
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%																							
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																							
Строительство	5,7%																							
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,0%																							
Транспортировка и хранение	6,5%																							
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																							
Деятельность в области информации и связи	2,8%																							

¹⁶ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-март 2021 года» (опубликовано 19.03.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/5i6bShA4/oper-03-21.pdf>

¹⁷ Социально-экономическое развитие Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-марте 2021 года (опубликовано 21.04.2021 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/wjZdvH6l/25019_03_2021.pdf

¹⁸ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

¹⁹ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Годовые данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 01.02.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

²⁰ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁶	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁷																				
	<table border="1"> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,0%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,4%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr> </table>	Деятельность финансовая и страховая	4,9%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%	Образование	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	
Деятельность финансовая и страховая	4,9%																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%																					
Образование	3,4%																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																					
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																					
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																					
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 3 052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 8646,0 млрд рублей, или 98,4%.	За январь-март 2021 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 116 215,8 млн рублей, что составило 99,6% к уровню показателя соответствующего периода 2020 года.																				
Индекс потребительских цен	В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7 %, в том числе на продовольственные товары - 100,8 %, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%. Цены на непродовольственные товары в марте 2021 г. выросли на 0,7% (в марте 2020 г. - на 0,5%).	Индекс потребительских цен в I квартале 2021 года к 4 кварталу 2020 г. составил на продовольственные товары – 103,9%, непродовольственные товары – 101,4%, услуги - 100,7%.																				
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2021 г. составила 51 229 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,8% В марте 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,1 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2021 г. составила 76 346 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 3,6%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 99,3%.																				
Наиболее значимые предприятия региона	Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье. Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно ²¹	Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» ²²																				
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2В) ²⁴																				

²¹ Рейтинги крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

²² Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа –Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа –Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

²⁴ Рейтинги инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁶	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁷
	<p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»).</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне ВВВ со стабильным прогнозом.</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне²³</p>	
<p>Политическая обстановка и иные факторы</p>	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменить. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г. составило 3,1%. Устойчивый рост возобновится весной 2021 г. по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0%²⁵</p>	

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

²³ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁵ По материалам: СтатРелиз. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 - апрель 2021 гг. // URL: <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №11 (59) ноябрь 2020 года (дата публикации 28.12.2020 г.) <https://cbr.ru/dkp/analytic/>

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

В январе-марте 2021 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства, розничной торговли, рост номинальной заработной платы (снижение реальной заработной платы). В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. В связи с значительным снижением экономической активности по всей стране, что приводит к снижению покупательской способности населения и организаций, на рынке недвижимости наблюдается ситуация неопределенности.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Классификация нежилых помещений²⁶.

- Рынок помещений офисного назначения:
 - рынок помещений офисного назначения класса «А»;
 - рынок помещений офисного назначения класса «В»;
 - рынок помещений офисного назначения класса «В±»;
 - рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.
- Рынок помещений торгового назначения:
 - рынок помещений торгового назначения в торговом центре;
 - рынок помещений торгового назначения в торговых павильонах;
 - рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях;
 - рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- Рынок помещений свободного назначения:
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов;
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

Объект оценки целесообразно позиционировать как помещения свободного назначения, расположенное на первом этаже жилого многоквартирного дома.

4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

Так как Объект оценки представлен помещениями свободного назначения целесообразно рассмотреть рынок коммерческой недвижимости.

²⁶ Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Обзор рынка торгово-офисной недвижимости ХМАО-Югры за 1 полугодие 2020 г.²⁷

В группе объектов торгово-офисного назначения, лидерами по количеству предложения неизменно остаются г. Сургут –82 предложения, г. Ханты-Мансийск –50 предложений, г. Нижневартовск –34 предложения.

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.		Минимальная цена, руб./м²		Максимальная цена, руб./м²		Средняя цена, руб./м²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
район Березовский	3	-	9 417	-	27 376	-	17 103	-
город Лангепас	3	-	36 026	-	107 810	-	55 987	-
город Мегион	5	1	22 370	11 521	87 302	11 521	57 237	11 521
город Нефтеюганск	7	4	13 360	28 367	68 675	51 209	25 261	32 244
город Нижневартовск	21	13	28 544	8 923	97 760	72 222	36 313	27 185
город Нягань	9	3	20 356	29 126	76 471	76 731	35 743	59 558
город Советский	7	-	31 707	-	60 000	-	40 756	-
город Сургут	43	39	18 935	27 850	115 385	100 178	61 557	49 489
город Ханты-Мансийск	32	18	18 354	11 628	115 523	115 000	62 251	69 462
город Югорск	4	3	50 000	23 188	69 590	61 100	58 068	30 368

Рис. 7. Количество предложений и средние цены по различным муниципальным образованиям ХМАО-Югры²⁸

Падения курса рубля на протяжении I полугодия 2020 г., волатильность пары доллар-рубли и доллар-евро, запустило цепочку падения макроэкономических и микроэкономических показателей. Несмотря на то, что по итогам полугодия 2020 г. оборот розничной торговли на одного жителя округа составил 125,7 тыс. руб., что выше общероссийского уровня (103,4 тыс. руб.), в регионе зафиксирован спад розничного товарооборота по сравнению с I полугодием 2019 г., на 4,4%.

Следует заметить, что избежать более пессимистичного сценария удалось исключительно за счет высокого уровня доходов населения, который позволяет держать потребительскую активность на приемлемом уровне.

Согласно результатам исследования РИА Рейтинг, три города Ханты-Мансийского автономного округа входят в десятку городов России по уровню зарплат: г. Сургут –77 тыс. руб., г. Ханты-Мансийск –75,4 тыс. руб., г. Нижневартовск –67,8 тыс. руб. Вместе с тем, финансовые ресурсы потребителей будут находиться в отрицательной зоне, так с начала года реальная заработная плата выше указанных городов снизилась в среднем на 11% относительно данных 2019 г.

Обзор рынка торгово-офисной недвижимости Урая

Рынок встроенных помещений г. Урай является неактивным и имеет небольшое число предложений как к продаже, так и к аренде. Основным торговым коридором города является ул. Ленина.

Предложения по продаже в г. Урай

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 13 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа представленных объявлений Оценщиком был сделан вывод об отсутствии достаточного числа объектов-аналогов для оцениваемых помещений на рынке г. Урай.

²⁷ Источник информации. URL: Аналитический бюллетень, Коммерческая недвижимость, 1 полугодие 2020 г., наиболее актуальные данные из опубликованных, <https://cio-hmao.ru/services/opredelenie-kadastrvoy-stoimosti/analiz-rynka/>; <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-ndvizhizhnost-I-polugodie-2020.pdf>

²⁸ Источник информации. URL: Аналитический бюллетень, Коммерческая недвижимость, 1 полугодие 2020 г., наиболее актуальные данные из опубликованных, <https://cio-hmao.ru/services/opredelenie-kadastrvoy-stoimosti/analiz-rynka/>; <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-ndvizhizhnost-I-polugodie-2020.pdf>

Урай · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить

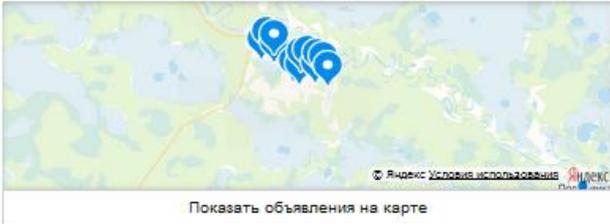
Продажа коммерческой недвижимости в Урае 13

Недвижимость

- Все квартиры
- Квартиры в новостройках
- Квартиры в аренду
- Квартиры посуточно
- Отели **Новое**
- Дома, дачи, коттеджи
- Комнаты
- Коммерческая недвижимость**
- Земельные участки
- Ещё ▾

Коммерческая недвижимость

- Земельные участки
- Ещё ▾



Показать объявления на карте

Вид объекта

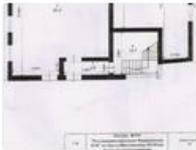
- Офис
- Свободного назначения
- Торговая площадь
- Склад
- Производство
- Общепит
- Гостиница
- Автосервис
- Здание

Площадь, м²

от до

Цена

от до, руб. за все ▾



Продам/сдам в аренду здание

8 000 000 ₽

Югорская ул., 6
6 часов назад



Торговая площадь, 262.5 м²

6 340 000 ₽

1Г микрорайон, 60А
Компания
2 недели назад



Продам Помещение свободного назначения...

138 153 ₽

пос. Половинка, Комсомольская ул., 12
Недвижимость Ростелеком
3 дня назад



АЗС № 86652 с земельным участком,...

2 000 000 ₽

Ханты-Мансийский автономный округ, Урай
1 неделю назад



Помещение свободного назначения, 1420.8 м²

3 780 000 ₽

3-й пр.
Компания
6 дней назад

Рис. 8. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Урае²⁹

В связи с отсутствием предложений по продаже сопоставимых с оцениваемыми помещений (встроенных помещений коммерческого назначения, расположенных на первых этажах многоэтажных жилых домов сопоставимой площадью) Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на г. Югорск (ближайший сопоставимый населенный пункт по численности населения и статусу).

Югорск³⁰

Югорск — город в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, расположенный в 380 км от Ханты-Мансийска, в 687 км от Тюмени. Население — 37 966 чел. (2020). Площадь — 152,18 км².

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Югорск со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

²⁹ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=AS-gBAQICakSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ&proprofile=1

³⁰ Официальный портал города. URL: <https://ugorsk.ru/town/>; Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Югорск>

В 1962 году при строительстве железной дороги Ивдель — Обь был основан посёлок Комсомольский (первоначально станция Эсс, позднее — Геологическая), создан леспромхоз. В 1992 году посёлок получил статус города и был переименован в Югорск. Название города происходит от официального наименования округа — Югра.

Главным предприятием города является ООО «Газпром трансгаз Югорск», которое имеет самую большую газотранспортную систему в стране.

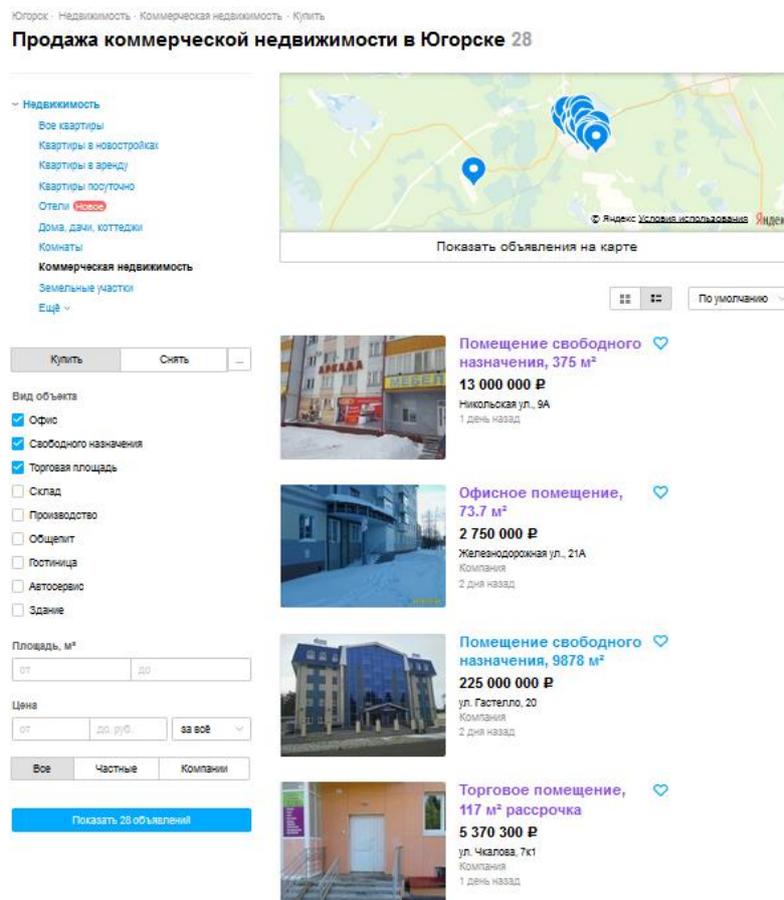
В 1996 году в состав города включены посёлок Мансийский и поселение военного гарнизона Комсомольский-2 (в настоящее время Югорск-2).

В городе находится железнодорожная станция Геологическая, которая связывает Югорск с Советским, Ивделем, Краснотурьинском, Серовом, Нижним Тагилом, Пермью, Екатеринбургом, Няганью, Приобьем, Агришем.

Общественный транспорт города состоит из автобусов и маршрутных такси. С автовокзала города осуществляются автобусные рейсы в Краснотурьинск, Советский, Екатеринбург, Урай, Сургут, Ханты-Мансийск, Ивдель, Серов, Нижний Тагил.

Предложения по продаже в г. Югорск

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 28 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения в г. Югорск. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.



Югорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить

Продажа коммерческой недвижимости в Югорске 28

Навигация: Все квартиры, Квартиры в новостройках, Квартиры в аренду, Квартиры посуточно, Стелли, Дома, дачи, коттеджи, Комнаты, Коммерческая недвижимость, Земельные участки, Ещё

Куплю Снять

Вид объекта: Офис, Свободного назначения, Торговая площадь, Склад, Производство, Ощепит, Гостиница, Автосервис, Здание

Площадь, м²: от до

Цена: от до руб. за все

Все Частные Компании

Показать 28 объявлений

Показать объявления на карте

Изображение	Название	Площадь	Цена	Адрес	Статус
	Помещение свободного назначения, 375 м²	375 м²	13 000 000 ₽	Никольская ул., 9А	1 день назад
	Офисное помещение, 73.7 м²	73.7 м²	2 750 000 ₽	Железнодорожная ул., 21А	2 дня назад
	Помещение свободного назначения, 9878 м²	9878 м²	225 000 000 ₽	ул. Гастелло, 20	2 дня назад
	Торговое помещение, 117 м² рассрочка	117 м²	5 370 300 ₽	ул. Чапаева, 7к1	1 день назад

Рис. 9. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Югорске³¹

С учетом расширения зоны поиска объектов-аналогов Оценщик смог подобрать объекты из одного сегмента рынка с оцениваемым.

³¹ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?cd=1&f=AS-gBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ

Предложения по аренде в г. Урай

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 26 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

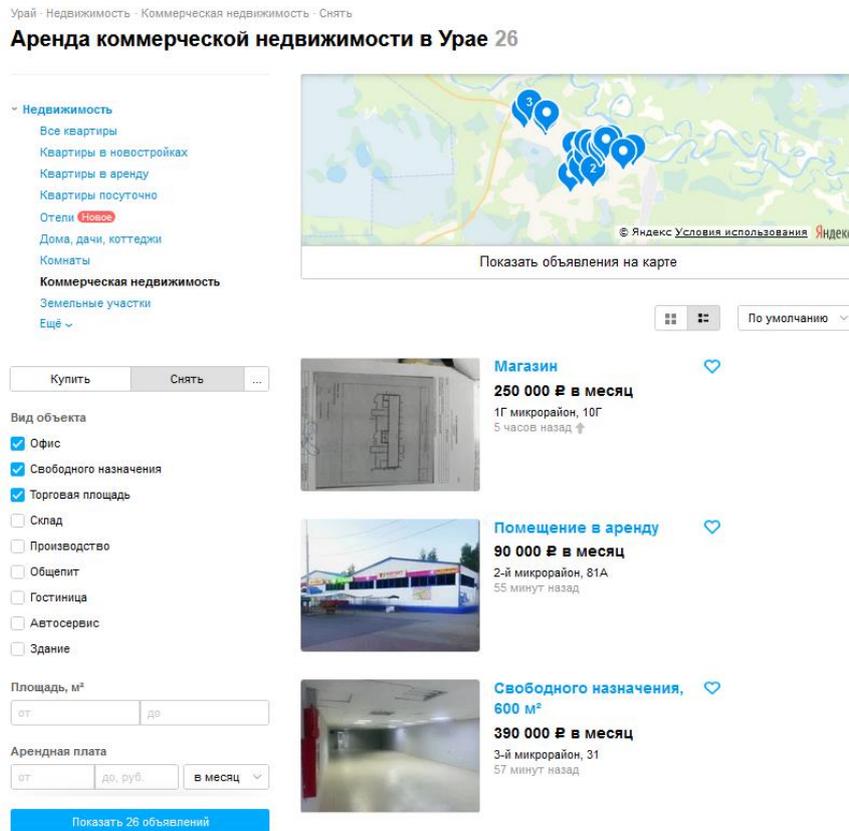


Рис. 10. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Урае³²

По результатам анализа предложений Оценщиком было отобрано достаточно предложений по аренде из сегмента рынка оцениваемого объекта, в связи с этим поиск предложений в других населенных пунктах не осуществлялся.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в следующих источниках:

- <https://www.avito.ru/>;
- <https://hmao.move.ru/>;
- <https://hmao.cian.ru/>;
- др.

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- рассматривались предложения по продаже в г. Урай и г. Югорск и аренде помещений в г. Урай
- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов, в случае недостаточности помещений на первых этажах жилых домов рассматривались также первые этажи нежилых зданий;

³² Источник информации. URL: https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAGICAUSwCNRW?cd=1&f=AS-gBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался объектам с отделкой;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, кроме этого, приоритет отдается объектам с меньшей общей валовой коррекцией. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик оцениваемых объектов, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

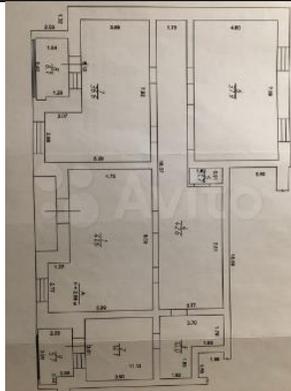
Таблица № 14. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы		 	 	 
Местоположение	ХМАО, г. Югорск, Никольская ул., 9А	ХМАО, г. Урай, мкр. Западный, д. 13	ХМАО, г. Югорск, Железнодорожная ул., д. 27	ХМАО, г. Югорск, Железнодорожная ул., 21А
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	1	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_102.4_m_1820250752	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_73.7_m_1854740007
Источник информации	Елена, +8 922 169-00-10	Ольга, +8 922 070-75-15	Югория, +7 919 532-81-36	Максим, + 7 (958) 701-76-79
Общая площадь, кв. м	375,00	57,80	102,40	73,70
Цена предложения, руб.	13 000 000	2 600 000	3 500 000	2 750 000
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	34 667	44 983	34 180	37 313
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 34 667-44 983 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 15. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы				
Местоположение	ХМАО, г. Урай, 3-й мкр., д. 25	ХМАО, г. Урай, ул. Ленина, д. 93	ХМАО, г. Урай, ул. Геологов, д. 1	ХМАО, г. Урай, 3-й мкр., д. 6
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города
Локальное расположение	Красная линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Включены	Не включены	Не включены	Включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_53.7_m_2059754958	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_185_m_2038163948	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_pomeschenie_2030925050	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_41.8_m_2092304052

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	Александр, +7 (982) 197-40-94	Светлана, +7 (908) 896 -36-66	Мубариз, +7 (908) 896-24-62	Василий, +7 (908) 896-36-77
Общая площадь, кв. м	53,70	184,50	260,00	41,80
Арендная ставка, руб./кв. м в год	8 939	8 455	4 154	11 483
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС	7 803 ³³	8 455	4 154	10 025 ³⁴
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 4 154 – 10 025 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости оцениваемых объектов производится исходя из наиболее эффективного использования - в качестве помещений свободного назначения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

³³ Арендная ставка скорректирована в сторону понижения на размер коммунальных расходов. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г. средний размер коммунальных расходов офисно-торговой недвижимости составляет 12,7%. Подробное описание корректировки представлено в п. 6.3 Отчета.

³⁴ Арендная ставка скорректирована в сторону понижения на размер коммунальных расходов. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г. средний размер коммунальных расходов офисно-торговой недвижимости составляет 12,7%. Подробное описание корректировки представлено в п. 6.3 Отчета.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, использующихся в расчетах.

Значения корректирующих коэффициентов, используемые в расчетах, принимались преимущественно на основании данных:

- Справочника оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Корректирующие коэффициенты, представленные в справочниках, рассчитаны на основании результатов экспертного опроса специалистов-оценщиков и/или получены в результате статистической обработки данных по ценам продаж (предложений) объектов недвижимости. В случае, если в справочниках представлены и коэффициенты на основании опроса, и коэффициенты, полученные в результате статистической обработки, приоритет отдавался последним.

Данные для анализа рыночной информации в рамках статистической обработки извлекались из объявлений о продаже офисно-торговых объектов, которые были размещены на сайтах о недвижимости. Для получения необходимой информации были проанализированы различные сайты, например, cian.ru, avito.ru, realty.yandex.ru, realtymag.ru, gdeetotdom.ru и т.п. Данные, полученные с этих сайтов, позволили установить некоторые соотношения между ценами подобных объектов офисно-торгового назначения, различающихся отдельными характеристиками, которые могут быть использованы в качестве корректирующих коэффициентов при приведении цен (арендных ставок) объектов - аналогов к ценам (арендным ставкам) оцениваемых объектов по соответствующим параметрам сравнения.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения:

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
3. города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн чел.;
5. города с численностью до 500 тыс. чел.;

По каждой группе городов и населенных пунктов было собрано в среднем по 5 500 объявлений, при последующей обработке около 50% всех данных были исключены, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели множественной регрессии. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России. Авторы справочников отмечают, что отношения цен (арендных ставок) объектов, имеющих различия по некоторым ценообразующим параметрам (по которым имеется информация в объявлениях) в меньшей степени зависят от численности населенного пункта, в котором располагаются эти объекты. Эти отношения цен (арендных ставок) могут изменяться в зависимости от класса объектов, или оставаться стабильными всех классов офисно-торговых объектов по всей территории России. Основываясь на результатах статистического анализа рыночных данных, авторы сочли целесообразным ряд коэффициентов представить с разбивкой по численности; а некоторые коэффициенты приводятся в целом для всех офисно-торговых объектов на территории страны. Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

Оцениваемые помещения расположены в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению в связи с отсутствием сопоставимых городов объект Оценщиком к категории объектов для которых целесообразно использовать средние по России данные.

Характеристики рынка, в частности некоторые корректирующие коэффициенты зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом в данном Справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

Под *активным* понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под *неактивным* понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

В случае, если в Справочнике представлены корректирующие коэффициенты для различных по активности рынков, Оценщик использовал показатели для соответствующего типа рынка, определенного для каждого оцениваемого объекта в ходе соответствующего анализа.

Оцениваемые помещения расположены в городе Урай с небольшой численностью населения и низким уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, на рынке представлено недостаточное число предложений по сопоставимым объектам недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по неактивному рынку.

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{обр} = \frac{1}{K_{пр}}, \text{ где:}$$

- $K_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $K_{обр}$ – обратный коэффициент.

Далее представлено обоснование значений влияния ценообразующих факторов для нежилых помещений, по которым вводились корректировки в расчетах. Значения влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости приняты по официальным изданиям, публикуемым для оценщиков в качестве справочников, или по рыночным данным. Значения влияния факторов, по которым не требуется введение корректировок, не приводятся.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

- местоположение;
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки;

- этаж;
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

Местоположение: расположение в регионе

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рис. 11. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона³⁵

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Рис. 12. Коэффициенты корректировки на территориальную зону расположения³⁶

³⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Местоположение: ценовая зона в пределах города

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения объектов недвижимости внутри населенного пункта на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Типовые зоны в пределах города		код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

Рис. 13. Классификация типовых территориальных зон в пределах города³⁷

³⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Типовые зоны в пределах города		код
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	V
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VI

Рис. 14. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)³⁸

В ходе анализа территориального расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные зоны в границах населенного пункта индивидуально. В небольших населенных пунктах могут быть не представлены часть из перечисленных зон. В некоторых населенных пунктах может отсутствовать зона «Культурный и исторический центр», в связи с основанием города лишь в середине XX века и типовой массовой застройкой. В некоторых крупных городах административный и исторический центры могут совпадать.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,81	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,73	0,75
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,84

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города³⁹

³⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на район города для каждого оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

Выход на красную линию

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

В справочнике приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние расположения объекта относительно «красной линии».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. 16. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России⁴⁰

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Рис. 17. Значения корректировок, усредненные по городам России⁴¹

Площадь

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты (графики зависимости), отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты (графики) были рассчитаны по статистическим данным и позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. Однако не по всем указанным группам удалось выявить зависимость цены (арендной ставки) от фактора масштаба. При оценке объектов, находящихся в городах, не относящимся к группам городов, по которым имеются конкретные данные,

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

авторы Справочника пользоваться усредненными данными по РФ в целом. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены (арендной ставки) объекта недвижимости от его площади.

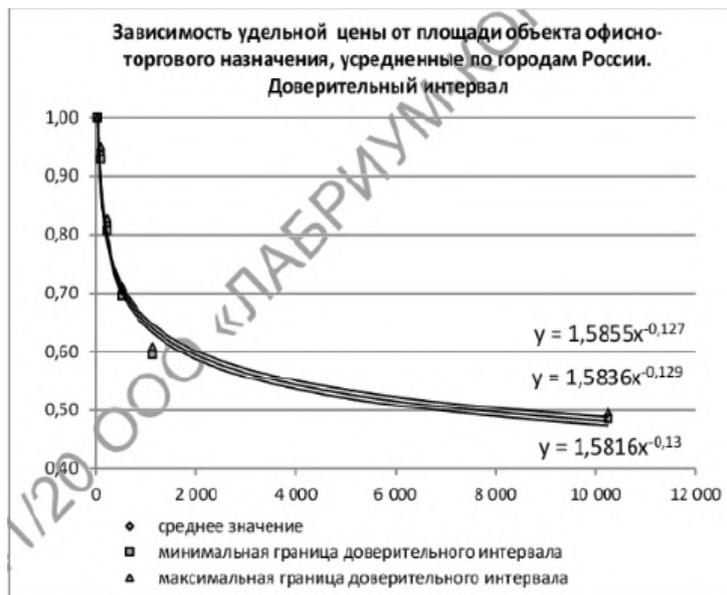


Рис. 18. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в среднем по России⁴²



Рис. 19. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в среднем по России⁴³

Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в состоянии отделки. При наличии разницы в качестве отделки оцениваемого объекта по сравнению с качеством отделки объектов-аналогов, величина

⁴² Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁴³ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

корректировки определялась в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций. Величина корректировки при необходимости ее введения рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Рис. 20. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта⁴⁴

Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения:

- 1 этаж;
- 2 этаж и выше;
- цоколь;
- подвал.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,63
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,35
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,20
	подвал	0,61	0,74	0,84	1,00

Рис. 21. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России⁴⁵

⁴⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁴⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В рамках используемого справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,16
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России ⁴⁶

Тип парковки

Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. В Справочнике приведены данные на основании экспертного опроса.

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Рис. 23. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России ⁴⁷

Под организованной парковкой Оценщик понимает обособленную территорию со шлагбаумом и/или ограждением, предназначенную для хранения автомобилей, обустроенную соответствующей разметкой.

Недозагрузка

Уровень недозагрузки влияет на действительные валовые доходы от сдачи в аренду объекта.

⁴⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁴⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	19,6%	19,4% 21,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,6%	19,3% 21,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,9%	17,8% 20,1%
4. Стрит-ритейл	17,8%	16,5% 19,1%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	18,0% 20,5%

Рис. 24. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов на неактивном рынке⁴⁸

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0% 23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0% 21,2%

Рис. 25. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁴⁹

Скидка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1% 16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6% 18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1% 16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3% 16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3% 17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5% 19,9%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	12,6% 14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1% 16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9% 14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7% 15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0% 16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4% 17,5%

Рис. 26. Скидка на торг для цен/арендных ставок объектов на неактивном рынке⁵⁰

⁴⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁴⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

⁵⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Рынок встроенных помещений г. Урай является неактивным и имеет небольшое число предложений как к продаже, так и к аренде. Основным торговым коридором города является ул. Ленина.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 13 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа представленных объявлений Оценщиком был сделан вывод об отсутствии достаточного числа объектов-аналогов для оцениваемых помещений на рынке г. Урай. В связи с отсутствием достаточного числа предложений по продаже сопоставимых с оцениваемыми помещений (встроенных помещений коммерческого назначения, расположенных на первых этажах зданий сопоставимой площадью) Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на г. Югорск (ближайший сопоставимый населенный пункт по численности населения и статусу).

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) в г. Ура представлено 26 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа предложений Оценщиком было отобрано достаточно предложений по аренде из сегмента рынка оцениваемого объекта, в связи с этим поиск предложений в других населенных пунктах не осуществлялся.

Цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 34 667-44 983 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 4 154 – 10 025 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения для неактивного рынка находятся в диапазоне 14,3% -17,20% для продажи и 13,0-16,1% для аренды объектов.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок справедливой стоимости недвижимости. 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Анализ вариантов использования Объекта оценки

Юридическая правомочность: Оцениваемые объекты имеют нежилое назначение, что не допускает их иного использования. Ограничений по эксплуатации объектов не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объектов за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

Физическая осуществимость: учитывая размер объектов недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объекты в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса). В связи с наличием у оцениваемых помещений отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже – объекты наиболее привлекательны для услуг и офисов. Объекты расположены внутриквартально, что делает их менее привлекательными для торговли. Однако, объекты могут быть использованы и в качестве торговых помещений.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность: типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенных помещений не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объектов недвижимости в качестве офисных помещений, помещений сферы услуг, а также смежных видов деятельности (торговля). У помещений имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Реконструкция встроенных помещений нецелесообразна (расположены в доме 2011 года постройки), а кроме того не представляется возможной.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения офисных помещений, помещений сферы услуг, а также смежных видов деятельности (торговля). Вследствие особенностей конструктивных

характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объектов недвижимости в качестве офисных помещений, помещений сферы услуг, а также смежных видов деятельности (торговля) оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики помещений, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет в качестве торгово-офисных помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) – то есть в качестве помещений свободного назначения.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внима-

ние всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет – ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные Уровня 1 – ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация

должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие

участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

Рыночный (сравнительный подход) к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости ХМАО – Югры развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, 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.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объ-

екта-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.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения корректировок расчетным способом.

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.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

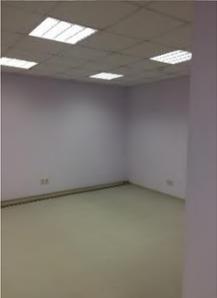
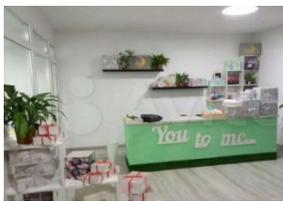
- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Таблица № 16. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы	 		 	 	 
Местоположение	ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д.42/2	ХМАО, г. Югорск, Никольская ул., 9А	ХМАО, г. Урай, мкр. Западный, д. 13	ХМАО, г. Югорск, Железнодорожная ул., д. 27	ХМАО, г. Югорск, Железнодорожная ул., 21А
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ssvobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_102.4_m_1820250752	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_73.7_m_1854740007
Источник информации	x	Елена, +8 922 169-00-10	Ольга, +8 922 070-75-15	Югория, +7 919 532-81-36	Максим, +7 (958) 701-76-79
Общая площадь, кв. м	170,4; 173,4	375,00	57,80	102,40	73,70

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	?	13 000 000	2 600 000	3 500 000	2 750 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	х	34 667	44 983	34 180	37 313
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

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 (сгруппированы⁵¹ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - 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);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, 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 (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Объект оценки представляет собой встроенные помещения, оформленные на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно Заданию на оценку при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты – аналоги представлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых помещений ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

⁵¹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Оцениваемые помещения расположены в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению, в связи с отсутствием сопоставимых городов, объект отнесен Оценщиком к категории объектов для которых целесообразно использовать средние по России данные.

К расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов свободного назначения, в размере 15,7%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%

Рис. 27. Скидка на торг для цен/арендных ставок объектов на неактивном рынке⁵²

Таблица № 17. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	34 667	44 983	34 180	37 313
Переданные права	вид права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	34 667	44 983	34 180	37 313
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

⁵² Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	34 667	44 983	34 180	37 313
Дата продажи	дата	апр.21	апр.21	фев.21	мар.21	апр.21
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	34 667	44 983	34 180	37 313
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	29 224	37 920	28 813	31 455
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	29 224	37 920	28 813	31 455

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на расположение в регионе

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рис. 28. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона⁵³

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Рис. 29. Коэффициенты корректировки на территориальную зону расположения⁵⁴

⁵³ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁵⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

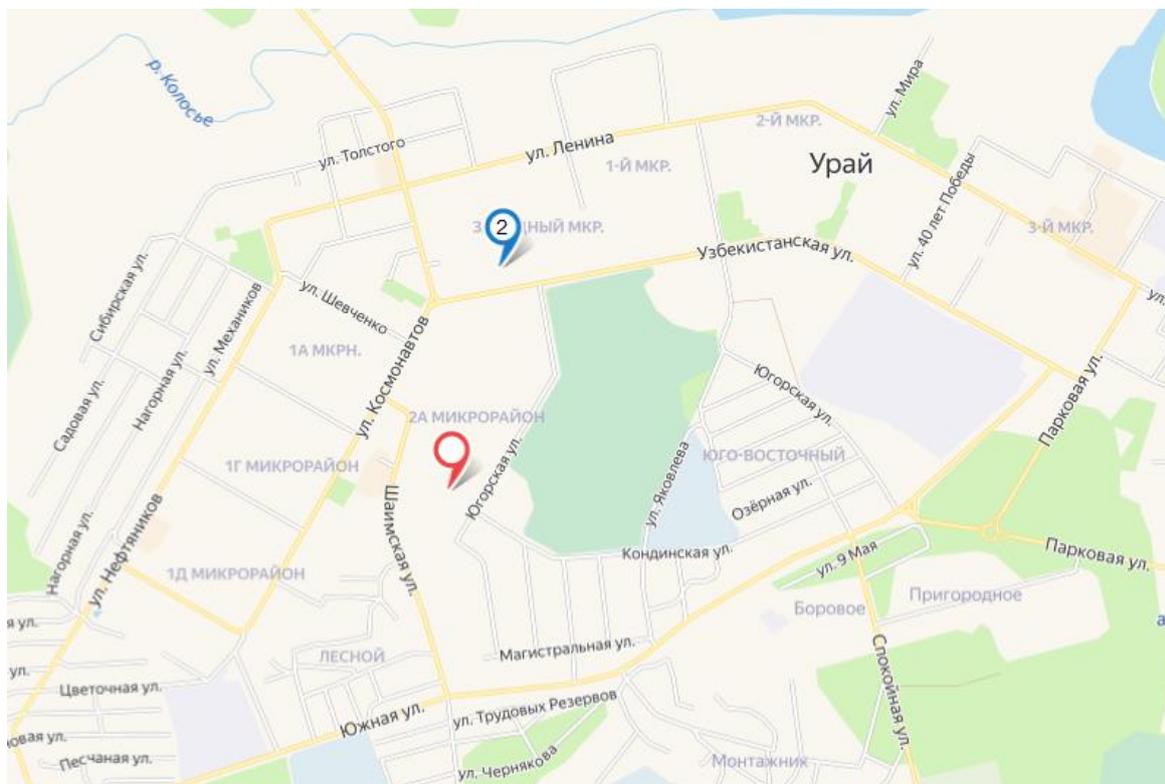
Объект оценки расположен в г. Урай, тогда как подобранные к нему объекты-аналоги расположены в г. Урай и г. Югорск. Подробно описание города Урай представлено в п. 3.4 Отчета, описание г. Югорск в пункте 4.3 Отчета. На основании проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что с учетом сопоставимости данных городов по численности населения и профилю деятельности города можно отнести к райцентрам с развитой промышленностью. Однако, г. Урай имеет более низкую транспортную доступность, далеко расположен от железных дорог, в связи с этим г. Урай присваивается коэффициент 0,71 (минимальный из доверительного интервала), тогда как г. Югорск присваивается коэффициент 0,74 (максимальный из доверительного интервала). Согласно анализу Оценщика введение коэффициентов таким образом корректно учитывает территориальные различия в местоположении Объекта оценки и объектов аналогов.

Таблица № 18. Расчет корректировки расположение в регионе

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью				
Коэффициент	0,71	0,74	0,71	0,74	0,74
Величина корректировки, %		-4,05%	0,00%	-4,05%	-4,05%

Корректировка на локальное местоположение

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте.



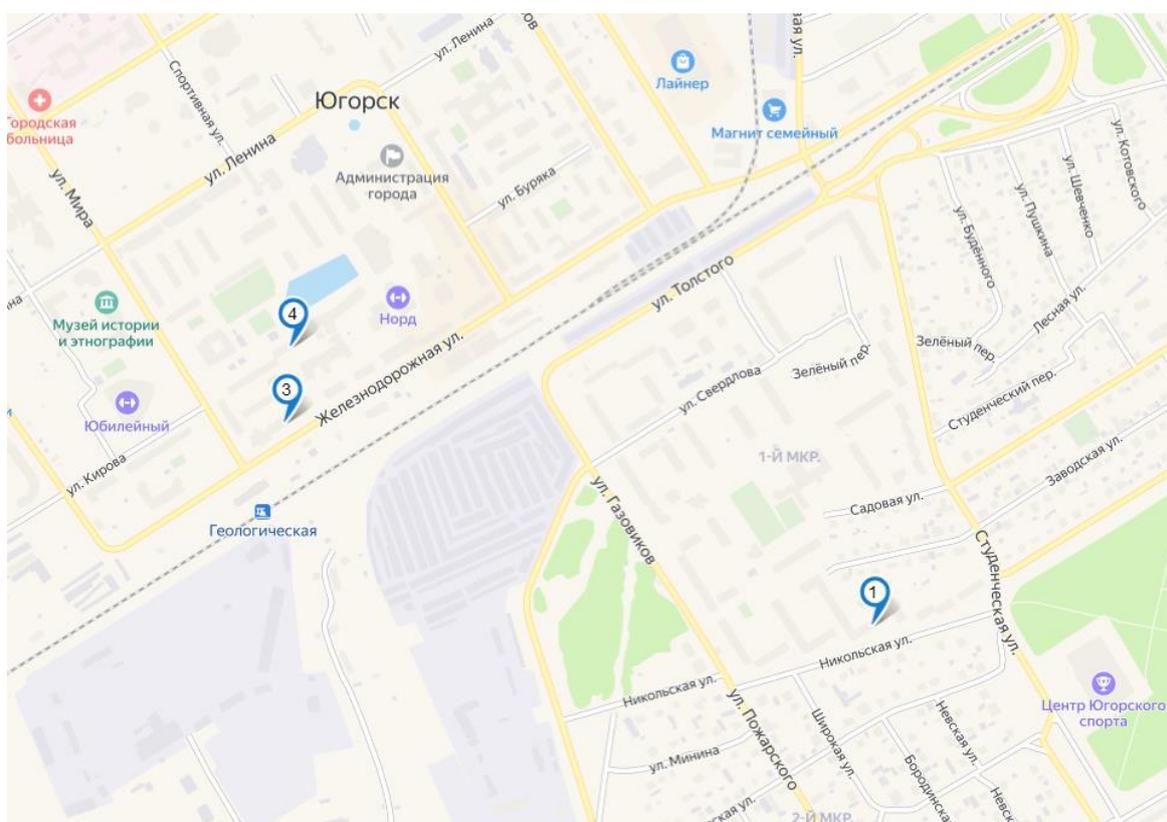
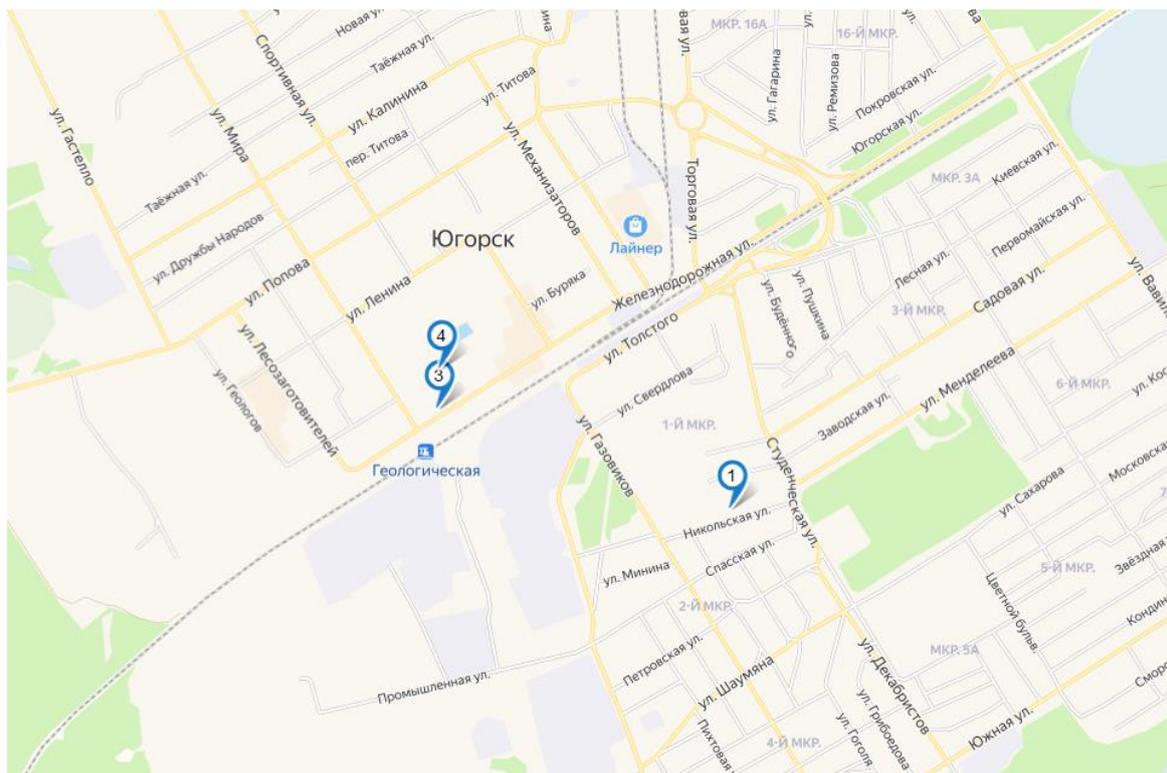


Рис. 30. Карта расположения объектов-аналогов (синие метки с 1 по 4) и объекта оценки (красная метка)

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения объектов недвижимости внутри населенного пункта на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Типовые зоны в пределах города		код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	I
Типовые зоны в пределах города		код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

Рис. 31. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)⁵⁵

⁵⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Типовые зоны в пределах города		код
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	V
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VI

Рис. 32. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)⁵⁶

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,81	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,73	0,75
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,84

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города⁵⁷

Корректирующие коэффициенты на район города для каждого оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

Объект оценки и объект-аналог №1 расположены в зоне высотной (многоквартирной) застройки. Объекты-аналоги №2-4 расположены в центре деловой активности г. Урай (в районе приближенном к центру города и основной торговой ул. Ленина) и г. Югорск (в непосредственной близости от администрации города, железнодорожной станции). Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов по соответствующим районам.

⁵⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁵⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица № 19. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (много-квартирная) жилая застройка	Высотная (много-квартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Коэффициент	0,82	0,82	0,91	0,91	0,91
Величина корректировки, %		0,00%	-9,89%	-9,89%	-9,89%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

В справочнике приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние расположения объекта относительно «красной линии».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. 34. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России⁵⁸

Оцениваемые помещения расположены внутриквартально, вдоль проезда по дворовой придомовой территории. Объекты-аналоги №2,4 расположены сопоставимо. Объект-аналог №1 расположен на первой линии небольшой улицы, объект-аналог №3 расположен вдоль улицы с высоким трафиком транспорта и проходимость (красная линия), требуется корректировка.

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для объекта-аналога №1 в размере 0,91, так как он расположен на первой линии, но на второстепенной улице, характеризующихся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Для остальных объектов использовались средние значения коэффициентов.

Таблица № 20. Расчет корректировки на красную линию

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
Коэффициент	0,84	0,91	0,84	1,00	0,84
Величина корректировки, %		-7,69%	0,00%	-16,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь улучшений. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

⁵⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

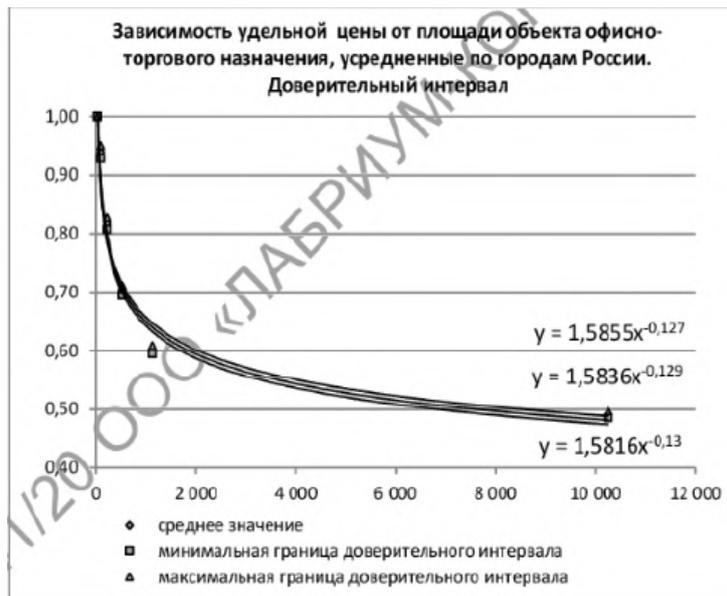


Рис. 35. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в среднем по России⁵⁹

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,129} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,129 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 21. Корректировка на площадь для помещения №1

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	170,40	375,00	57,80	102,40	73,70
Величина корректировки, %	x	10,71%	-13,02%	-6,36%	-10,25%

Таблица № 22. Корректировка на площадь для помещения №2

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	173,4	170,40	375,00	57,80	102,40
Величина корректировки, %	x	10,46%	-13,21%	-6,57%	-10,45%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов. Так как оцениваемые помещения и объекты аналоги имеют стандартную отделку в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий.

Корректировка на тип входа. Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

⁵⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, так как все объекты-аналоги имеют стихийную парковку.

Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца). Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как помещения свободного назначения.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога;
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a^n)$.

Таблица № 23. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м помещения №1 с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	29 224	37 920	28 813	31 455
Корректировка на ценовую зону					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	х	-4,05%	0,00%	-4,05%	-4,05%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка	х	0,00%	-9,89%	-9,89%	-9,89%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
Корректировка	х	-7,69%	0,00%	-16,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	170,40	375,00	57,80	102,40	73,70
Корректировка	х	10,71%	-13,02%	-6,36%	-10,25%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-1,04%	-22,91%	-36,30%	-24,19%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	98,96%	77,09%	63,70%	75,81%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Весовой коэффициент	х	31,36%	24,43%	20,19%	24,02%
Итого скорректированная цена аналогов	х	28 921	29 234	18 353	23 845
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	22,46%	22,91%	36,30%	24,19%
<i>Коэффициент вариации</i>		20,43%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	25 645	9 070	7 142	3 705	5 728

Таблица № 24. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м помещения №2 с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	29 224	37 920	28 813	31 455
Корректировка на ценовую зону					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	х	-4,05%	0,00%	-4,05%	-4,05%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка	х	0,00%	-9,89%	-9,89%	-9,89%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
Корректировка	х	-7,69%	0,00%	-16,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	173,40	375,00	57,80	102,40	73,70
Корректировка	х	10,46%	-13,21%	-6,57%	-10,45%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия парковки	Стихийная парковка				
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-1,28%	-23,10%	-36,51%	-24,39%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	98,72%	76,90%	63,49%	75,61%
Весовой коэффициент	х	31,37%	24,43%	20,17%	24,02%
Итого скорректированная цена аналогов	х	28 849	29 159	18 293	23 782
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	22,21%	23,10%	36,51%	24,39%
<i>Коэффициент вариации</i>		20,45%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	25 578	9 049	7 125	3 690	5 713

Таблица № 25. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельная справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб. за кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1	86:14:0101012:5324	170,4	25 645	4 369 922
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2	86:14:0101012:5325	173,4	25 578	4 435 200

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Применение затратного подхода наиболее обоснованно в тех случаях, когда здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются новыми или отличаются незначительным износом. Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемые помещения, невозможно, поскольку большинство их конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на каждое оцениваемое встроенное помещение, но это приведет к искаженным результатам.

Кроме того, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работы отказался от оценки в рамках затратного подхода.

6.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной метообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации Объекта оценки, оценить риск вложений инвестиций в него.

6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:⁶⁰

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.

⁶⁰ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

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.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее – ДДП) 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. Метод ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁶¹:

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду оцениваемых объектов недвижимости, помещения в текущем состоянии пригодны для сдачи в аренду.

Метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. помещения не требуют существенных вложений в ремонт, а прогнозирование ставок аренды, недозагрузки, расходов и иных показателей на долговременный период затруднено нестабильной экономической ситуацией, вариативностью прогнозов, представляемых участниками рынка недвижимости.

6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта.

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной

⁶¹ По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – операционные расходы. После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД) объекта оценки. Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. Определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

Так как Объект оценки приставляет собой помещения, предназначенные для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

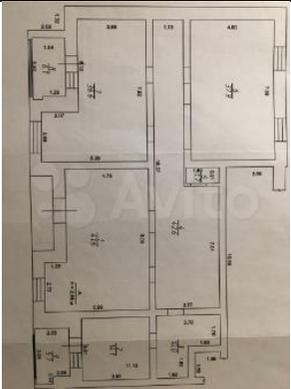
По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год без НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 26. Описание объектов-аналогов

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы					
Местоположение	ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2	ХМАО, г. Урай, 3-й мкр., д. 25	ХМАО, г. Урай, ул. Ленина, д. 93	ХМАО, г. Урай, ул. Геологов, д. 1	ХМАО, г. Урай, 3-й мкр., д. 6
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.7_m_2059754958	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_185_m_20381639_48	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_pomeschenie_2030925050	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_41.8_m_2092304052

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	х	Александр, +7 (982) 197-40-94	Светлана, +7 (908) 896 -36-66	Мубариз, +7 (908) 896-24-62	Василий, +7 (908) 896-36-77
Общая площадь, кв. м	170,4; 173,4	53,70	184,50	260,00	41,80
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	8 939	8 455	4 154	11 483
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС		7 803*	8 455	4 154	10 025*
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

*Арендная ставка скорректирована в сторону понижения на размер коммунальных расходов для приведения всех ставок аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором). По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г. средний размер коммунальных расходов офисно-торговой недвижимости составляет 12,7%.

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 6

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	11,1%	14,4%

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 15

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	5,7%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	1,6%	2,4%
Отопление	4,0%	3,4%	4,6%
Итого коммунальные платежи	12,6%	10,8%	14,3%

Рис. 36. Размер коммунальных расходов арендатора в среднем по РФ для офисной и торговой недвижимости (включая прочие объекты недвижимости, такие как помещения свободного назначения)⁶²

⁶² Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Объект оценки представляет собой встроенные помещения, оформленные на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно Заданию на оценку при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты – аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых помещений ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Оцениваемые помещения расположены в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению в связи с отсутствием сопоставимых городов объект отнесён Оценщиком к категории объектов для которых целесообразно использовать средние по России данные.

К расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов свободного назначения, в размере 14,5%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	12,6%	14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9%	14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%

Рис. 37. Скидка на торг для цен/арендных ставок объектов на неактивном рынке⁶³

⁶³ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица № 27. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	7 803	8 455	4 154	10 025
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	7 803	8 455	4 154	10 025
Дата продажи	дата	апр.21	январь.21	март.21	март.21	фев.21
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	7 803	8 455	4 154	10 025
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	6 672	7 229	3 552	8 571
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²/год	-	6 672	7 229	3 552	8 571

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на расположение в регионе

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рис. 38. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона⁶⁴

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Рис. 39. Коэффициенты корректировки на территориальную зону расположения⁶⁵

Объект оценки расположен в г. Урай, как и подобранные к нему объекты-аналоги, корректировка не требуется.

Корректировка на локальное местоположение

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте.

⁶⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁶⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

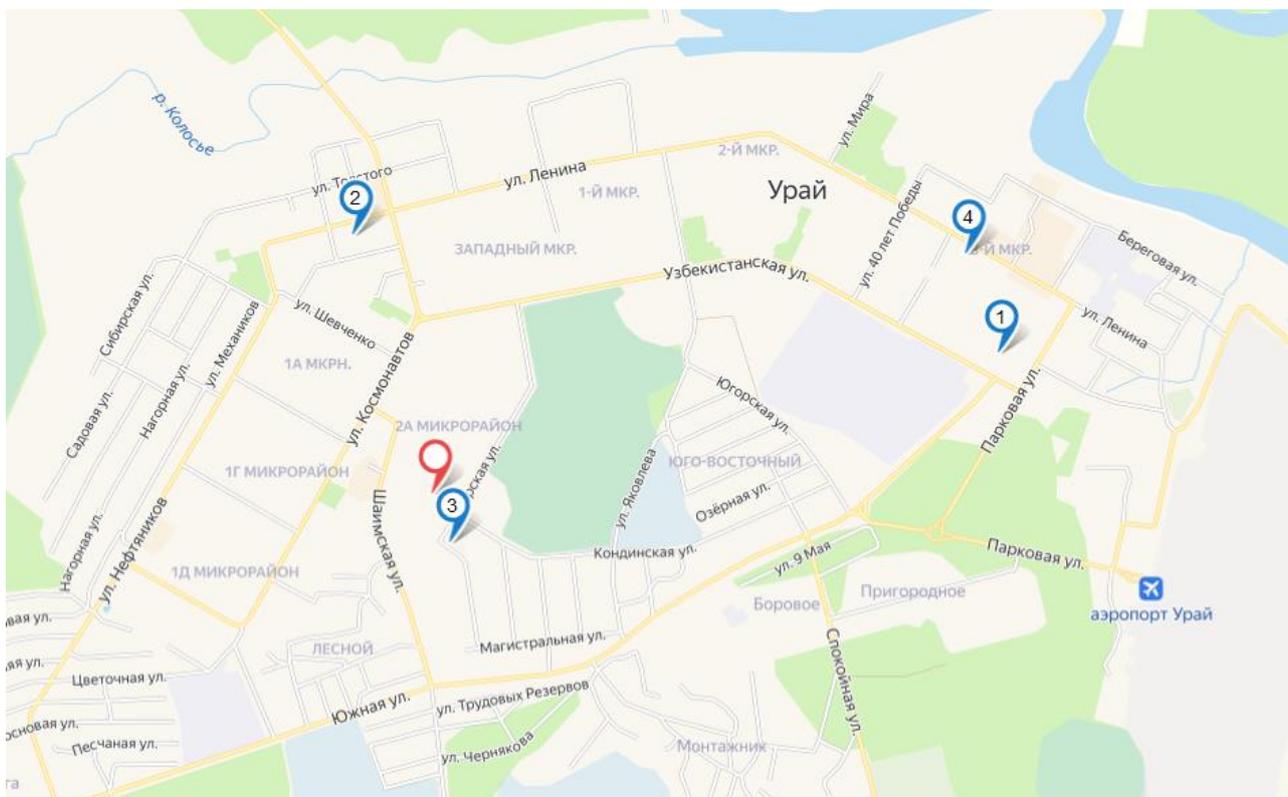


Рис. 40. Карта расположения объектов-аналогов (синие метки с 1 по 4) и объекта оценки (красная метка)

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения объектов недвижимости внутри населенного пункта на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Типовые зоны в пределах города		код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	1

Рис. 41. Классификация типовых территориальных зон в пределах города⁶⁶

⁶⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Типовые зоны в пределах города		к	Типовые зоны в пределах города		к
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.		Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	1	Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	1			

Рис. 42. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)⁶⁷

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,81	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,73	0,75
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,84

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города⁶⁸

Корректирующие коэффициенты на район города для каждого оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

⁶⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁶⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Объект оценки и объект-аналог №3 расположены в зоне высотной (многоквартирной) застройки. Объекты-аналоги №1, 2 расположены в центрах деловой активности (в непосредственной близости основной центральной улицы города- ул. Ленина), объект-аналог №4 расположен в центре города (в непосредственной близости от администрации, МФЦ, центральной библиотеки, парка). Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов по соответствующим районам.

Таблица № 28. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города
Коэффициент	0,82	0,91	0,91	0,82	1,00
Величина корректировки, %		-9,89%	-9,89%	0,00%	-18,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

Оцениваемые помещения расположены внутриквартально. Объекты-аналоги №1,2,4 расположены вдоль улиц с высоким трафиком транспорта и проходимость (красная линия), объект-аналог №3 расположен на первой линии улицы, требуется корректировка.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. 44. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России⁶⁹

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для объекта-аналога №3 в размере 0,91, так как он расположен на второстепенной улице. Для остальных объектов использовались средние значения коэффициентов.

Таблица № 29. Корректировка на красную линию

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Коэффициент	0,84	1,00	1,00	0,91	1,00
Величина корректировки, %		-16,00%	-16,00%	-7,69%	-16,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь улучшений. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты предлагаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

⁶⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

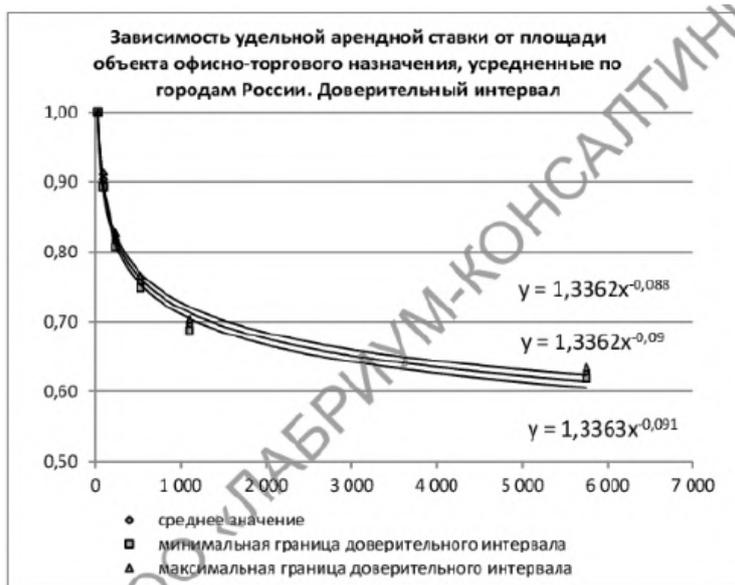


Рис. 45. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в среднем по России ⁷⁰

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,09} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,09 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 30. Корректировка на площадь для помещения №1

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	170,4	53,70	184,50	260,00	41,80
Величина корректировки, %	x	-9,87%	0,72%	3,88%	-11,88%

Таблица № 31. Корректировка на площадь для помещения №2

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	173,4	53,70	184,50	260,00	41,80
Величина корректировки, %	x	-10,01%	0,56%	3,71%	-12,02%

Корректировка на техническое состояние. Далее анализируется техническое состояние оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов. Так как все объекты имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий.

Корректировка на тип входа. Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. все объекты имеют стихийную парковку.

⁷⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца). Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как помещения свободного назначения.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости Объекта оценки. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

Таблица № 32. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для помещения №1

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	6 672	7 229	3 552	8 571
Корректировка на ценовую зону					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города
Корректировка	х	-9,89%	-9,89%	0,00%	-18,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Корректировка	х	-16,00%	-16,00%	-7,69%	-16,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	170,40	53,70	184,50	260,00	41,80
Корректировка	х	-9,87%	0,72%	3,88%	-11,88%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог № 4
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-35,76%	-25,17%	-3,82%	-45,88%
I - абсолют. вал. коррекция	x	64,24%	74,83%	96,18%	54,12%
Весовой коэффициент	x	22,20%	25,86%	33,24%	18,70%
Итого скорректированная цена аналогов	x	4 286	5 410	3 416	4 639
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	35,76%	26,61%	11,57%	45,88%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>18,64%</i>			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	4 353	951	1 399	1 135	868

Таблица № 33. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для помещения №2

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	6 672	7 229	3 552	8 571
Корректировка на ценовую зону					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города
Корректировка	x	-9,89%	-9,89%	0,00%	-18,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Корректировка	x	-16,00%	-16,00%	-7,69%	-16,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	173,40	53,70	184,50	260,00	41,80
Корректировка	x	-10,01%	0,56%	3,71%	-12,02%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог № 4
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-35,90%	-25,33%	-3,98%	-46,02%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	64,10%	74,67%	96,02%	53,98%
Весовой коэффициент	x	22,20%	25,86%	33,25%	18,69%
Итого скорректированная цена аналогов	x	4 277	5 398	3 410	4 627
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	35,90%	26,45%	11,41%	46,02%
<i>Коэффициент вариации</i>		18,62%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	4 344	949	1 396	1 134	865

6.3.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных коммерческих помещений Исполнителем выяснено, что, типичным договорным условием является предоплата, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом городе является неактивным, данные Справочника актуальны с учетом эпидемиологической обстановки, таким образом, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей по России для неактивного рынка для объектов свободного назначения в размере 19,3%.

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	19,6%	19,4% - 21,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,6%	19,3% - 21,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,9%	17,8% - 20,1%
4. Стрит-ритейл	17,8%	16,5% - 19,1%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	18,0% - 20,5%

Рис. 46. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов на неактивном рынке⁷¹

6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Таблица № 34. Расчет действительного валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Объект №1	Объект №2
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	4 353	4 344
Площадь, кв. м	170,40	173,40
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	741 804	753 244
Потери от недоиспользования, %	19,30%	19,30%
Потери от неплательщиков, %	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	598 636	607 868

6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей). Таким образом, при расчете чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов для прочих торговых и сходных типов объектов (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 19,6%.

⁷¹ Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Рис. 47. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁷²

Дополнительные доходы от эксплуатации Объекта оценки, по данным Заказчика, и анализу, проведенному Оценщиком, отсутствуют, поэтому Оценщик принял их равными 0,00 рублей в год.

Чистый операционный доход рассчитывается как сумма действительного валового дохода и дополнительных доходов от эксплуатации объекта недвижимости за минусом расходов собственника, подлежащих вычету.

Таблица № 35. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Объект №1	Объект №2
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	598 636	607 868
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	145 394	147 636
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	453 243	460 232

6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,1%	8,8%	11,3%
2. Торговые объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	8,8%	11,1%

Класс объектов	Нективный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	10,1%	6,6%	13,5%
2. Торговые объекты	10,6%	7,2%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	6,6%	13,4%

Рис. 48. Ставки капитализации⁷³

В расчете Оценщик использовал максимальное значение ставки капитализации из доверительного интервала в размере 11,1%, в связи с возможными рисками ухудшения социально-экономической обстановки и местоположением объекта в моногороде.

Таблица № 36. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Наименование	Объект №1	Объект №2
Чистый операционный доход, руб. в год	453 243	460 232
Ставка капитализации, %	11,10%	11,10%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	4 083 266	4 146 236

⁷² Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

⁷³ Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В данном случае затратный подход к оценке Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости оцениваемых помещений Оценщик применил два подхода – сравнительный и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,5	18,4	20,6
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,5	19,4	21,6
3. Высококласная торговая недвижимость	20,5	19,5	21,5
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	23,0	21,6	24,4

Рис. 49. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁷⁴

⁷⁴ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	22,5	21,3	23,7
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	23,5	22,0	25,0
3. Высококласная торговая недвижимость	22,5	21,3	23,7
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	25,5	24,1	26,9

Рис. 50. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁷⁵

Таблица № 37. Неопределенность величины справедливой стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Сравнительный подход	Доходный подход
Неактивный рынок		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,50%	22,50%

Таблица № 38. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость Объекта оценки в рамках подхода, руб.	8 805 122	8 229 502	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	19,50%	22,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	7 088 123	6 377 864	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	10 522 121	10 081 140	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	7 088 123	10 081 140	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов. Проанализировав преимущества и недостатки каждого из подходов, Оценщик сделал вывод, что подходы являются равнозначными и принял веса равными по 0,5.

Таблица № 39. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

№	Наименование	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
1	Помещение, назначение нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1	170,4	4 369 922	0,50	4 083 266	0,50	4 227 000
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2	173,4	4 435 200	0,50	4 146 236	0,50	4 291 000

⁷⁵ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Согласно Заданию на оценку, от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Таким образом,

Справедливая стоимость помещений, назначение: нежилое, общая площадь 170,4 кв. м и 173,4 кв. м, этаж 1, кадастровые номера: 86:14:0101012:5324, 86:14:0101012:5325, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1 и офис 2, по состоянию на 29 апреля 2021 г. составляет:

8 518 000 (Восемь миллионов пятьсот восемнадцать тысяч) рублей без учёта НДС, в том числе:

Таблица № 40. Справедливая стоимость Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1	86:14:0101012:5324	170,4	4 227 000
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2	86:14:0101012:5325	173,4	4 291 000
Итого				8 518 000

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 5 от «29» апреля 2021 г.
к договору № Югра-ЛК об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «10» марта 2021 г.

Задание на оценку

1. Объекты оценки (точное описание, состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», а именно:

- помещение, назначение нежилое, площадь 170,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5324.
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 173,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5325.

2. Характеристики Объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики).

№	Адрес	Наименование объекта	Техническое состояние
1	г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 170,4 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5324	с отделкой
2	г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 173,4 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5325	с отделкой

Характеристики Объектов оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АВ 004162 от 14.08.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АВ 004161 от 14.08.2015 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/15-179974 от 25.06.2015 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/15-191522 от 06.07.2015 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

4. Права, учитываемые при оценке Объектов оценки. При оценке Объектов оценки учитывается право собственности. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости Объектов оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере

финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. 29 апреля 2021 г.

10. Срок проведения оценки. 29 апреля 2021 г. (включительно).

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости Объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ЮГра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- оценка проводится в предположении отсутствия ограничения (обременения) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленные к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
- иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор
/ Д.В. Сукманов /
М.П.



От Исполнителя:

Генеральный директор
/ С.О. Найчук /
М.П.



Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**



Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 04 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г. с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. 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.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. 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 трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

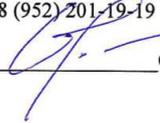
М.П.  Аптунин К.С.



СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

 Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





П О Л И С № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208

Югорск - ... - Купить - Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 375 м²

13 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 22 апреля в 15:49



8 922 169-00-10

[Написать сообщение](#)

Елена
Частное лицо
На Авито с октября 2018
Завершено 4 объявления

[Подписаться на продавца](#)

№ 1632035208, 3894 (+7)

Площадь: 375 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Никольская ул., 9А

Скрыть карту

13 000 000 ₽

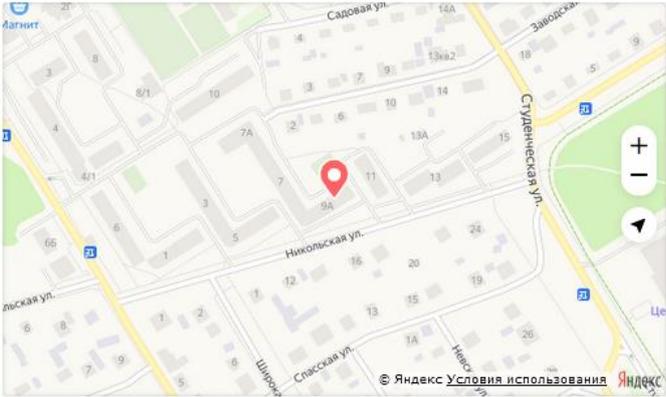
8 922 169-00-10

[Написать сообщение](#)

Елена
Частное лицо
На Авито с октября 2018
Завершено 4 объявления

[Подписаться на продавца](#)

№ 1632035208, 3894 (+7)



Продается помещение свободного назначения, на данный момент работает магазин. Первый этаж жилого пятиэтажного дома.
Большая стоянка, 2 отдельных входа.
Торг. Возможна долгосрочная аренда.

[В](#) [X](#) [f](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364 90% Поиск

страница

Урай - Купить - Помещение свободного назначения

Назад

Следующее →

Продается нежилое помещение

2 600 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 2 февраля в 14:38



Площадь: 57.8 м²

8 922 070-75-15

Написать сообщение

Ольга
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2090086364, 646 (+6)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364 90% Поиск

страница

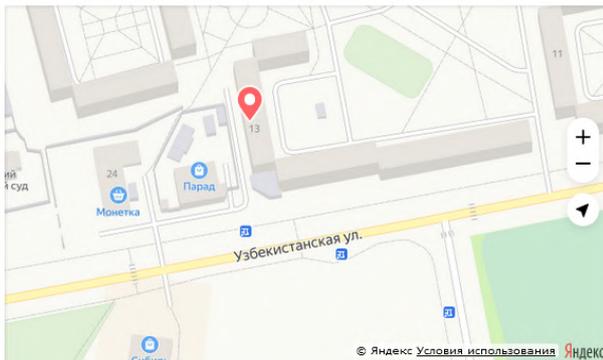


2 600 000 ₽

Площадь: 57.8 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, микрорайон Западный, 13

Скрыть карту ^



8 922 070-75-15

Написать сообщение

Ольга
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2090086364, 646 (+6)

Продается нежилое помещение под магазин / офис общей площадью 57,8 кв. м., имеется дополнительная входная группа порядка 10 кв. м. В настоящее время помещение сдано в аренду под магазин цветов. Арендатор проинформирован о продаже, поэтому заинтересованные в помещении могут осмотреть его.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_102.4_m_1820250752

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_102.4_m_1820250752 90% Поиск

раница

Югорск - ... - Коммерческая недвижимость - Купить - Офисное помещение

Офисное помещение, 102.4 м²

3 500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

15 марта в 15:11



Площадь: 102.4 м²

8 919 532-81-36

Югория
Компания
На Авито с августа 2019



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

№ 1820250752, 2291 (+12)

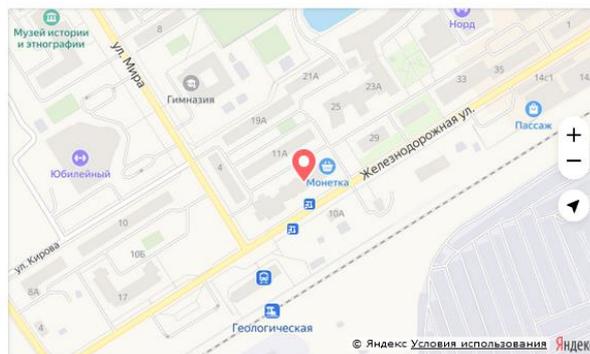
https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_102.4_m_1820250752 90% Поиск

раница

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,
Железнодорожная ул., 27

Скрыть карту

3 500 000 ₽



8 919 532-81-36

Югория
Компания
На Авито с августа 2019



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

№ 1820250752, 2291 (+12)

Продается офисное помещение на первом этаже многоэтажного жилого дома. Отличная транспортная развязка, рядом центр, ж/д вокзал. Помещение с отдельным входом и теплым тамбуром, есть пандус, место для наружной рекламы. Идеальное место для Вашего бизнеса! Подойдет как как крупным так и начинающим бизнесменам, независимо от вида и масштабов деятельности: тур.агентство, фото студия, юридическая фирма, школа дополнительного образования и т.д. Возможен торг. Собственник, без комиссий агентствам



Пожаловаться

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_73.7_m_1854740007

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_73.7_m_1854740007 80%

граница

Югорск - Коммерческая недвижимость - Купить - Офисное помещение

Офисное помещение, 73.7 м²

2 750 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 апреля в 17:14



8 958 701-76-79

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Максим
Компания
На Авито с сентября 2012

Подписаться на продавца

№ 1854740007, 1701 (+6)

Площадь: 73.7 м²

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_73.7_m_1854740007 80%

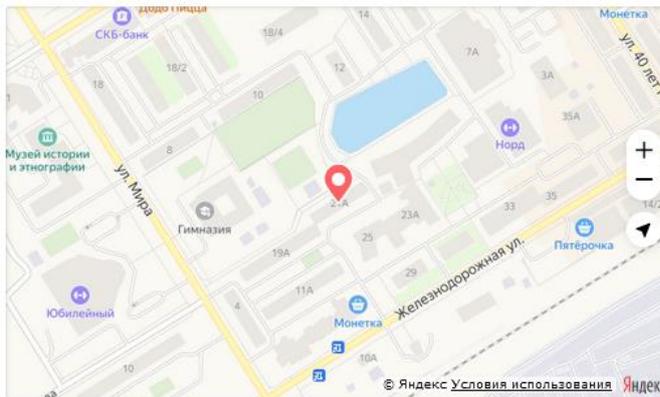
граница

Площадь: 73.7 м²

2 750 000 ₽

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,
Железнодорожная ул., 21А

Скрыть карту



8 958 701-76-79

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Максим
Компания
На Авито с сентября 2012

Подписаться на продавца

№ 1854740007, 1701 (+6)

Продам офис на первом этаже по адресу Железнодорожная, 21а. Отдельный вход. Хорошее состояние. Оборудовано всей необходимой мебелью. Обременений нет.



Пожаловаться

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.7_m_2059754958

страница

Для бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям

Урай - ... - Снять - Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

Свободного назначения, 53.7 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 28 января в 14:09

40 000 ₺ в месяц
залог 40 000 ₺

8 982 197-40-94

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Александр
Арендодатель
На Авито с ноября 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2059754958, 254 (+10)

Площадь: 53.7 м²

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.7_m_2059754958

страница

40 000 ₺ в месяц
залог 40 000 ₺

8 982 197-40-94

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Александр
Арендодатель
На Авито с ноября 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2059754958, 254 (+10)

Площадь: 53.7 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 25

Скрыть карту

Магнит, Почта Банк, Школа, Звёзды Югры, Смена

Два помещения 34.2 и 19.5 кв.м (на плане во вложении обведены зеленым цветом), коммунальные платежи включены.

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_185_m_2038163948

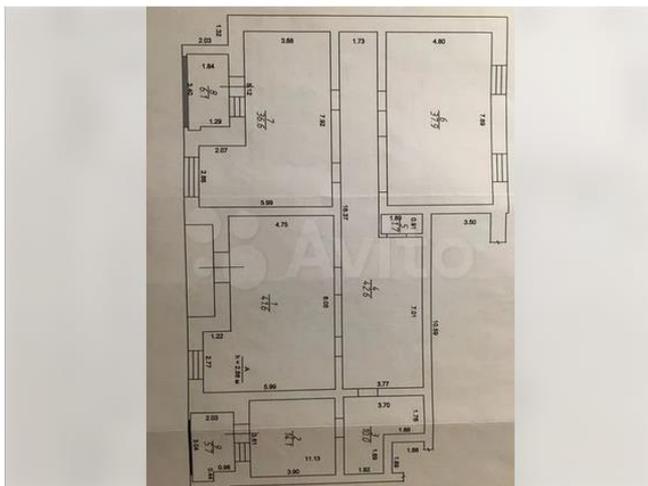
https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_185_m_2038163948 90% Поиск

страница

Урай - ... - Коммерческая недвижимость - Снять - Торговое помещение

Торговая площадь, 185 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 9 марта в 09:07



Площадь: 185 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,
ул. Ленина, 93

[Скрыть карту](#)

130 000 ₪ в месяц

без залога

8 908 896-36-66

[Написать сообщение](#)

Светлана
Арендодатель
На Авито с октября 2020



[Подписаться на продавца](#)

№ 2038163948, 928 (+8)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_185_m_2038163948 90% Поиск

страница

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,
ул. Ленина, 93

[Скрыть карту](#)



Помещение под торговлю или офис, 184, 5 м. кв., 3 торговых зала, 1 кабинет, 2 сан. узла, 3 подсобных помещения, 2 лоджии по 6 м. кв. Центр города, видовая точка, первая линия, 2 парковки, удобная пешеходная доступность, индивидуальный газовый котел для целей отопления и горячего водоснабжения, минимальные коммунальные платежи, 3х фазный ввод, 25 кВт.

130 000 ₪ в месяц

без залога

8 908 896-36-66

[Написать сообщение](#)

Светлана
Арендодатель
На Авито с октября 2020



[Подписаться на продавца](#)

№ 2038163948, 928 (+8)



[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_pomeschenie_2030925050

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_pomeschenie_2030925050

Продам / сдам в аренду помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 22 марта в 12:50

90 000 ₪ в месяц
без залога



8 908 896-24-62

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Мубариз
Арендодатель
На Авито с марта 2011
Завершено 3 объявления



Подписаться на продавца

№ 2030925050, 1256 (+11)



Площадь: 260 м²

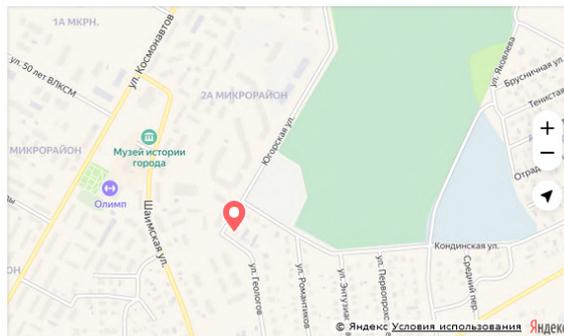
https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_v_arendu_pomeschenie_2030925050

Площадь: 260 м²

90 000 ₪ в месяц
без залога

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,
ул. Геологов, 1

Скрыть карту



8 908 896-24-62

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Мубариз
Арендодатель
На Авито с марта 2011
Завершено 3 объявления



Подписаться на продавца

№ 2030925050, 1256 (+11)

Собственник!

Продам или сдам в аренду помещение. Земля и помещение в собственности. В аренду возможна сдача по частям. 250 кв.м. + 170 кв.м. Рядом находится ещё один магазин, также продаётся / сдаётся в аренду (на фото только первое помещение). По главной улице, рядом с девятиэтажными домами. В помещение давно действующий бизнес. Имеется все, отопление, вода, обустроенная кухня для кафе или общепита с возможностью доставки и т.д. Для более подробной информации звоните, отвечу на все интересующие вопросы. Цена обговаривается, звоните уточняйте по телефону



Пожаловаться

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_41.8_m_2092304052

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_41.8_m_2092304052 90%

траница

Урай - ... - Коммерческая недвижимость - Снять - Торговое помещение

Назад

Следующее →

Торговая площадь, 41.8 м²

11 февраля в 18:05

40 000 ₽ в месяц

залог 40 000 ₽



8 908 896-36-77

Написать сообщение

Василий
 Арендодатель
 На Авито с апреля 2015
 Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2092304052, 158 (+21)

Площадь: 41.8 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 6

Скрыть карту ↕

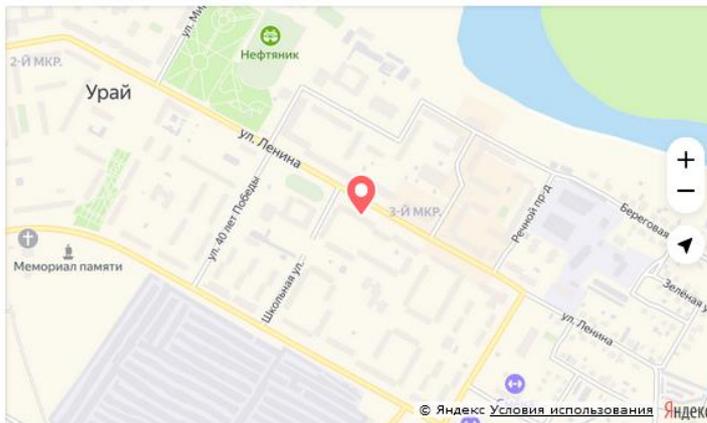
https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_41.8_m_2092304052 90%

траница

Площадь: 41.8 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 6

Скрыть карту ↕



40 000 ₽ в месяц

залог 40 000 ₽

8 908 896-36-77

Написать сообщение

Василий
 Арендодатель
 На Авито с апреля 2015
 Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2092304052, 158 (+21)

Помещение сдается под офис или торговлю или услуги, ремонт сделан под стоматологический салон, есть мебель, но нет кресла.



Пожаловаться

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

повторное, взамен свидетельства: 14.08.2014
Дата выдачи: 14.08.2015

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 04.07.2014 №1

• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев №1 от 04.07.2014 года от 04.07.2014 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Кадастровый(условный) номер: 86-14:0101662-5324

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 170,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 1 Общее имущество в многоквартирном доме:

- адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 2А, д.42/2 многоквартирный дом, назначение: общее имущество, 7 - этажный, общая площадь 402 кв.м, инв.№ 71:138:002:000026360, лпг. А.А1
- кадастровый № 86-14:01012:2196

адрес: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, микрорайон 2А, пусковой комплексе №1

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов многоэтажной жилой застройки, общая площадь 9 247 кв. м

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-10/011/2014-068

Государственный регистратор: 
(подпись: м.п.)
86-86-10/011/2014-068

Гильманшина С. Г.

86-АВ 004162 86

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

повторное, взамен свидетельства: 14.08.2014;
27.08.2014

Дата выдачи: 14.08.2015

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 04.07.2014 №1
• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев №1 от 04.07.2014 года от 04.07.2014 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Кадастровый(условный) номер: 86:14:0101012:5325

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 173,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2 Общее имущество в многоквартирном доме;
• адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 2А, д. 42/2 многоквартирный дом, назначение: общее имущество, 7 - этажный, общая площадь 402 кв.м, инв. № 71:138:002:000026360, лнг. А-А1
• кадастровый № 86:14:0101012:2196
адрес: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, микрорайон 2А, цусковой комплексе №1
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов многоэтажной жилой застройки, общая площадь 9 247 кв. м

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-10/011/2014-066

Государственный регистратор  **Гильманшина С. Г.**
подпись: С. Г. Г.
86-86-10/011/2014-066

86-AB 004161  86

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
Министерство юстиции Российской Федерации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
19 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5324
Номер кадастрового квартала:	86:14:0101012
Дата присвоения кадастрового номера:	01.04.2014
Риско присвоения государственного учетного номера:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, с Урай, учот 2А, п 42/2, офис 1
Площадь:	170.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, эта, этаж, на котором расположено помещение, кадастровая зона:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2738253.23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположился объект недвижимости:	86:14:0101012:3023
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Амелинцев Андрей Андреевич, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управление компаний ЮГМУС" с.Х. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7725785729 на основании документа Доверенность
полное наименование должности	
И.И.И.	
подпись, фамилия	

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
19 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5324
1	Праваобладатель (правообладатели):
1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Общая долевая собственность 86-86-10/011/2014-068 14.08.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 14.08.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации: 86-86-10/011/2014-068
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.08.2014 по 31.05.2023 и 14.08.2014 по 31.05.2023
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЮРЕСЛ", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 15.12.2009 с. № номером 1076-94162677 от 15.12.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 29.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
полное наименование должности	
И.И.И.	
подпись, фамилия	

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.		Классовый номер: 86:14:0101012:5324	
5	Заявление в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
9	Привлечение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

Государственный
регистрационный

полное наименование должности	подпись, фамилия
	МЕРНОСЕК Д. Д.



Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, взаимно-места на этаже (плана этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.		Классовый номер: 86:14:0101012:5324	
		Номер этажа (этажей): 01	
Масштаб 1			
полное наименование должности	подпись, фамилия		
	МЕРНОСЕК Д. Д.		



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
20 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5325
Номер кадастрового квартала:	86:14:0101012
Дата присвоения кадастрового номера:	01.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2, офис 2
Площадь:	173,4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2786461,91
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86:14:0101012:3027
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного жилья социального использования или наемного жилья коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Амелия Сергеевна Азарова, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания "ИПМЮК" с.Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7725785729 на основании документа: Доверенность.

ЗАВЕРЕНО ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕГИСТРАТОР		ВОЙТЮК Е.О. инициалы, фамилия
--	--	----------------------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
20 апреля 2021г.	
Кадастровый номер: 86:14:0101012:5325	
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов этих владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Общая долевая собственность 86-86-10/011/2014-066 14.08.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 14.08.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации: 86-86-10/011/2014-066
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.08.2014 по 31.05.2023 с 14.08.2014 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 15.12.2009 г. за номером 1676-94162677 от 15.12.2009 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1676-94162677 от 15.12.2009 г., с последующими изменениями и дополнениями), зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 29.03.2021 г. в реестре за № 1676-94162677-24 от 29.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной: данные отсутствуют

ЗАВЕРЕНО ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕГИСТРАТОР		ВОЙТЮК Е.О. инициалы, фамилия
--	--	----------------------------------

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
20 апреля 2021г.	
Кадастровый номер: 86:14-0101012-5325	
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании и отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	ВОЯТЮХ Е. О.
-------------------------------	---------	--------------



Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, матпос-мест на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
20 апреля 2021г.	
Кадастровый номер: 86:14-0101012-5325	
Номер этажа (этажей): 01	
Масштаб 1	

полное наименование должности	подпись	ВОЯТЮХ Е. О.
-------------------------------	---------	--------------

5003/03

**филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"25" июня 2015 г. № 86/201/15-179974	
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5324
Номер кадастрового квартала:	86:14:0101012
Предыдущие номера:	86:14:0101012:4539
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.04.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:14:0101012:3027
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	170,4
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 42/2, офис 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1466581,68
9	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 86-86-10/011/2014-068 от 14.08.2014, Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра"	
10	Особые отметки: По результатам проведения кадастровых работ площадь помещения составляет 170,4 кв.м. Площадь помещения с кадастровым номером 86:14:0101012: 5324 изменилась в связи с перепланировкой. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения" 86-0-1-118/3003/2015-93	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Морозов Денис Владимирович, 72-11-155, Общество с ограниченной ответственностью "Констант-Гео", 28.01.2014 г., Герасимова Светлана Николаевна, 86-13-238, филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра, 08.06.2015 г.	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Ведущий Технолог (полное наименование должности)		И. А. Гаузер (инициалы, фамилия)
---	---	-------------------------------------



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

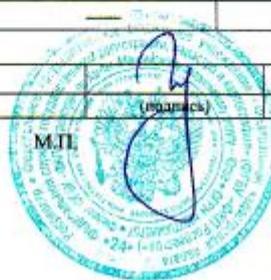
Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

*25" июня 2015 г. № 86/201/15-179974	
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5324

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Доверительное управление

Ведущий Технолог		И. А. Гаузер	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



**филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"06" июля 2015 г. № 86/201/15-191522	
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5325
Номер кадастрового квартала:	86:14:0101012
Предыдущие номера:	86:14:0101012:4539
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.04.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:14:0101012:3027
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	173,4
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 42/2, офис 2
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1492401,78
9	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 86-86-10/011/2014-066 от 14.08.2014, Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра"	
10	Особые отметки: 86-0-1-118/3003/2015-92	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Морозов Денис Владимирович, 72-11-155. Общество с ограниченной ответственностью "Констант-Гео", 28.01.2014 г., Герасимова Светлана Николаевна, 86-13-238, филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра, 08.06.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Начальник отдела (полное наименование должности)		Л. В. Лейднер (инициалы, фамилия)
---	--	--------------------------------------



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"06" июля 2015 г. № 86/201/15-191522
Кадастровый номер: 86:14:0101012:5325

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Доверительное управление

Начальник отдела		Л. В. Лейднер
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

