



ИО-0723-58

Отчет об оценке

помещения, назначение нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5707

Дата оценки	14 августа 2023 г.
Дата составления отчета	14 августа 2023 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 45 от 14 августа 2023 г. к договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка помещения, назначение нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5707 (далее – Объект оценки), по состоянию на 14 августа 2023 г. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 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 6 (шести) месяцев с даты оценки.

Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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 (рыночная) стоимость помещения, назначение нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5707, по состоянию на 14 августа 2023 г.¹ составляет:

7 366 000 (Семь миллионов триста шестьдесят шесть тысяч) рублей без учета НДС.

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.



¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

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	9
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	10
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	13
2.2. Используемая терминология	15
2.3. Последовательность определения стоимости	18
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.1. Состав Объекта оценки	19
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	19
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	20
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	21
3.5. Описание Объекта оценки	26
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	29
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	29
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	30
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	30
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	34
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	35
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	45
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	61
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	62
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	63
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	67
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	67
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	68
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях	71
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	71
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами	71
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки	81
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	83
6.3. Доходный подход	84
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	84
6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода	86
6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока	87
6.3.4. Определение ставки дисконтирования	104
6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде	107
6.3.6. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде	107
6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	108
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	109
ПРИЛОЖЕНИЯ	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	118
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	135

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 45 от 14 августа 2023 г. к договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0723-58 от 14 августа 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): 6 969 166 руб. без НДС Доходный: 7 762 473 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость помещения, назначение нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5707, по состоянию на 14 августа 2023 г. составляет²: 7 366 000 (Семь миллионов триста шестьдесят шесть тысяч) рублей без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	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. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. 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 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))/Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 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 6 (шести) месяцев с даты оценки.
Вид стоимости, предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	Справедливая (рыночная) 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. Предпосылки справедливой стоимости: 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);

² С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

Наименование	Характеристика
	<p>3) Дата оценки в соответствии с п.8 Задания на оценку;</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</p> <p>5) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.</p>
Указание на форму составления Отчета об оценке	Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (двух) лет в количестве 2 (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 3 (трех) лет на дату оценки. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
Дата оценки	14 августа 2023 г.
Срок проведения оценки	14 августа 2023 г. (включительно)
Общие допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. • Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц. • Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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. • От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. • При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты 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/покупатель 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

Наименование	Характеристика
	<p>оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. • В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. • В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. • Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. • Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) 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. • Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. • Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. • 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. • Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. • Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: <ul style="list-style-type: none"> ✓ связанные с особенностями Объекта оценки, а также специфики рынка; ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Наименование	Характеристика
	<p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. • Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. • Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо 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. 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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения	Не выявлены

Наименование	Характеристика
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:	Осмотр Объекта оценки не проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика, Оценщика и Исполнителя относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	<ul style="list-style-type: none"> - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - форма представления итоговой стоимости – результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. 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	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

Таблица № 4. 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, 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.
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.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	10 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
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. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»

Показатель	Характеристика
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлечлись
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 4 ФСО III).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

Общие допущения и ограничения

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.
- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты 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/покупатель 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.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) 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.
- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик

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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- 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.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
 - ✓ связанные с особенностями Объекта оценки, а также специфики рынка;
 - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
 - ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

- Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо 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. 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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Специальные допущения и ограничения, иные существенные допущения

Необходимость специальных допущений и ограничений не выявлена.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI 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.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе 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 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки³:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);

³ Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

- ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
- ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
- ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
- ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в 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.;
- 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.);
- Международные стандарты оценки (МСО)⁴ в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- 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.);
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (в случае, если применимо к Объекту оценки).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, кроме указанных выше, на дату составления Отчета отсутствуют.

⁴ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

К **объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 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. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

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 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являясь результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки⁵ (далее – рыночная стоимость) – 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения

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).

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).

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

⁵ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ

Затратный подход - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, а именно, Оценщик относит вид стоимости справедливая к пп.4 п. 12 ФСО II – иные виды стоимости. При этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Техническим заданием № 45 от 14 августа 2023 г. к договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г., является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»:

Таблица № 5. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1	86:14:0101012:5707	397,9

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Копия Выписки из ЕГРН от 10 февраля 2023 г.;

Копия Кадастрового паспорта помещения № 86/201/15-346430 от 03 декабря 2015 г.;

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

Незадокументированные данные о фактических расходах за 2021 г., 2022 г. (представлены в п. 6.3 Отчета).

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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 унт-та, 2006.

И другие.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по общедоступным опубликованным справочным и аналитическим материалам.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 6. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях), связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Общая долевая собственность владельцев 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. Земельный участок, относящийся к оцениваемому нежилому помещению, на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены.
Реквизиты собственника Объекта оценки	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 пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁶	Доверительное управление. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов Объекта оценки, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена

Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо 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.

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, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта:

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

Сделкой (согласно ст. 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст. 131 и ст. 164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет кон-

⁶ 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

кредитную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоустанавливающих / праводостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком праводостоверяющих 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: ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом. 1.

*Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (ХМАО-Югра)*⁷ – 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 1 730 353 чел. (2023)⁸.

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.

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

Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ - Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:

- первый по добыче нефти и производству электроэнергии;
- второй по объёму промышленного производства, добыче газа и поступлению налогов в бюджетную систему;
- третий по объёму инвестиций в основной капитал.

Югра является основным нефтедобывающим регионом России - на ее долю приходится около 42% общероссийской добычи. Доходы от добычи нефти формируют более 70% бюджета региона. По данным властей Югры, добыча нефти в регионе в 2022 году достигла 223 млн тонн, что на 3,4% больше, чем в 2021 году.

⁷ 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), дата обращения 14 августа 2023 г.

⁸ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.). Федеральная служба государственной статистики (17 мая 2023 г.), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2023.xlsx

Власти Ханты-Мансийского автономного округа (ХМАО) ожидают, что компании, работающие в регионе, снизят добычу нефти в 2023 году на 8-9 млн тонн, из-за чего в том числе скорректирована оценка по внутреннему региональному продукту (ВРП).

Ранее власти региона отмечали, что объем добычи нефти в Югре снизился из-за реализации нефтекомпаниями соглашения ОПЕК+. В регионе в 2018 году впервые за 10 лет удалось получить положительную динамику по добыче нефти. Тогда было добыто 236,5 млн тонн, что на 0,5% больше показателя 2017 года. Ежегодно добыча падала примерно на 1,5% из-за постепенного истощения запасов на старых месторождениях. Добиться роста добычи нефти, в частности, позволили специальные налоговые режимы. Они привели к росту эксплуатационного бурения, а адресные административные меры способствовали ускоренному вводу месторождений в промышленную эксплуатацию⁹.

На территории автономного округа действуют 6 нефтеперерабатывающих и 9 газоперерабатывающих предприятий. Устойчивость электроэнергетического комплекса обеспечивают: ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО «Сургутская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС».

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).

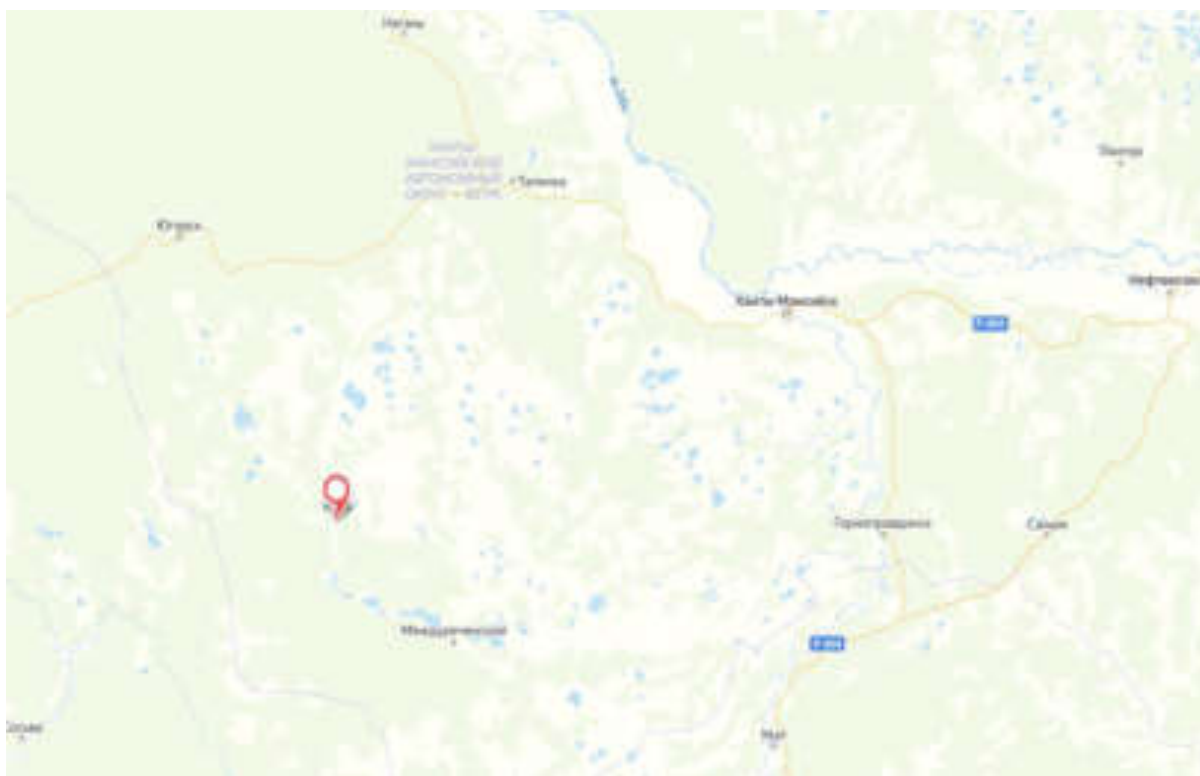


Рис. 1. Глобальное месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте¹⁰

⁹ В Югре прогнозируют снижение добычи нефти на 4% в 2023 году, URL: <https://tass.ru/ekonomika/17567885>, дата источника 20.04.2023 г.

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

Урай¹¹ 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 41 141 (2023 г.)¹². человек более 30 национальностей, из них около 800 — лица коренной национальности: ханты и манси.

Центральная магистраль города – улица Ленина.

Урай является моногородом. Основное нефтегазодобывающее предприятие «Урайнефтегаз»¹³ входит в состав нефтяной компании «Лукойл». В разработке находятся 29 месторождений, 5 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.

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».
- Культурно-исторический центр — открыт в 2019 году. В рамках центра действуют Музей города Урай, взрослая и детская библиотеки, выставочный зал.

¹¹ Официальный сайт города Урай. URL: http://uray.ru/gorod_uray/; свободная энциклопедия Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Урай>

¹² Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.). Федеральная служба государственной статистики (17 мая 2023), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2023.xlsx

¹³ Сайт компании, URL: <https://zs.lukoil.ru/ru/About/Structure/Uraineftegaz>

- 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 1 000 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.¹⁴).

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.
- Сквер Романтиков — открыт в 2018 году. Аллея из светящихся деревьев с лепестками в форме сакуры. Центральное место на объекте занимает скульптурная композиция «Романтика».
- Набережная им. А. Петрова — в 2020 году этот проект стал победителем Всероссийского конкурса лучших проектов формирования комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. На Набережной находятся тротуары и велодорожки, спортивные площадки для футбола и волейбола, детские игровые площадки и территория для паркура, тренажеры и кордодром, современная, оборудованная площадка для выгула и дрессировки собак, пункт проката спортивного инвентаря и кафе.

Транспорт

¹⁴ 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-krytyj-katok-uraj-arena-v-ceremonii-uchastvovali-gubernator-jugry-natalja-komarova-i-prezident-pao-lukoil-vagit-alekperov/>

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.

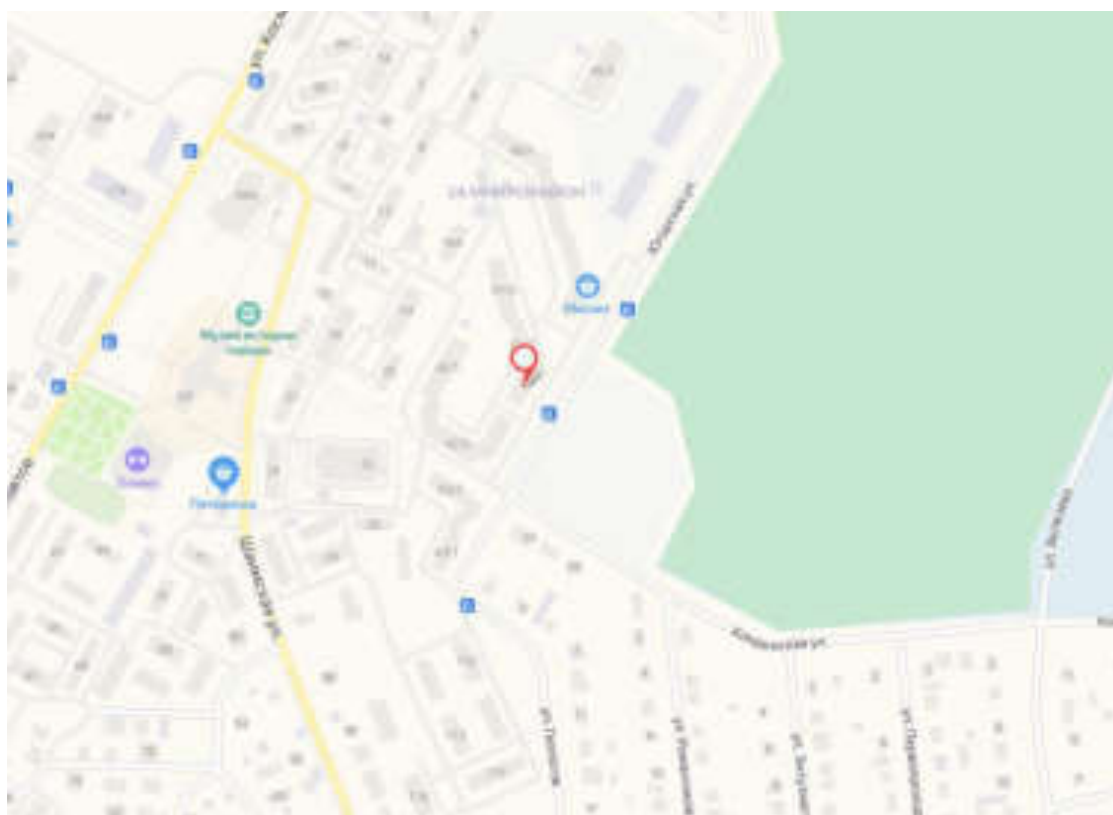
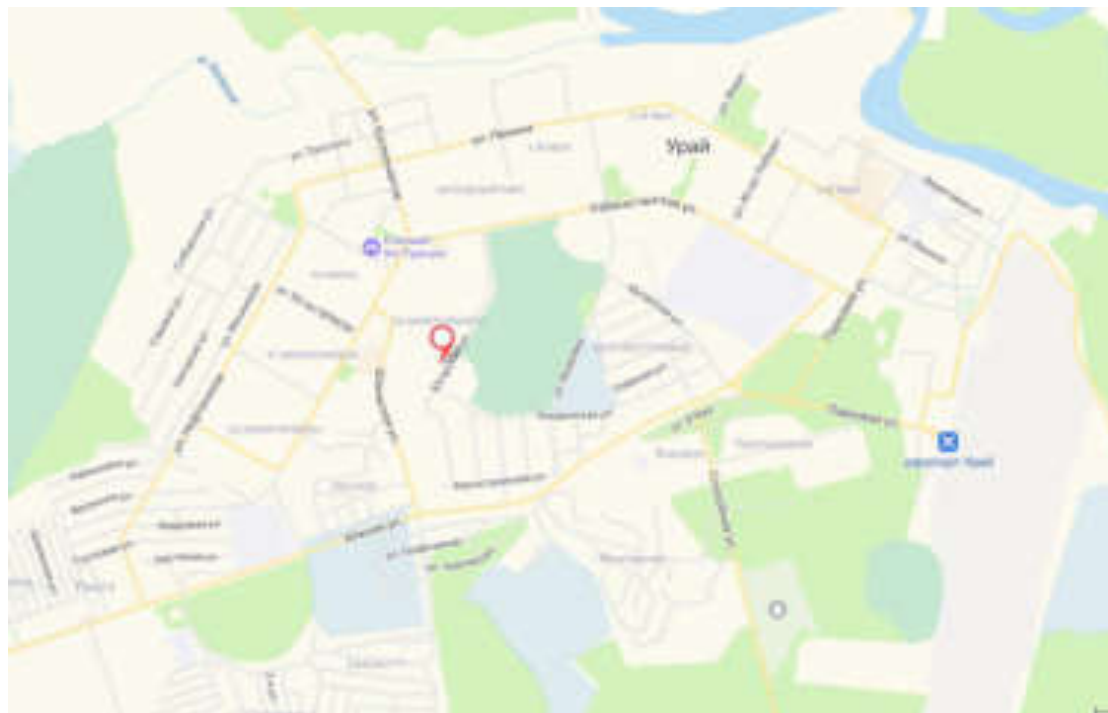


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки на карте¹⁵

¹⁵ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал оцениваемого помещения:

- расположено в ХМАО-Югра, г. Урай, с численностью населения 41 141 (2023 г.) чел.;
- расположено на первой линии ул. Югорская, 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 № 7. Описание дома, в котором расположен Объект оценки¹⁶

Наименование	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1
Кадастровый номер	86:14:0101012:2195 (участок, в пределах которого расположен дом), кадастровый номер жилого дома 86:14:0101012:5155
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2014
Количество этажей	9
Площадь дома, кв. м	2 144,30
Общая площадь жилых помещений, кв. м	1 746,40
Общая площадь нежилых помещений, кв. м	397,90
Конструктивные системы дома	Тип фундамента: Свайный Тип перекрытий: Железобетонные Материал несущих стен: Монолитные Крыша: Скатная, из иного материала
Инженерные сети	Имеются (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение (горячее и холодное), водоотведение, газоснабжение), центральные
Физическое состояние здания	Хорошее

Предварительная оценка технического состояния дома, 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 № 8. 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 конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Таблица № 9. Описание Объекта оценки

Наименование	Объект оценки
Адрес	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом. 1
Кадастровый номер	86:14:0101012:5707
Общая площадь, кв. м	397,9

¹⁶ Информация по данным интернет - ресурса «Фонд развития территорий»: <https://auc.fppm.pf/myhouse/profile/view/8947119>, дата обращения 14 августа 2023 г.; Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>, дата обращения 14 августа 2023 г.

Наименование	Объект оценки
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Не используется, в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, ведётся поиск арендатора/покупателя, планируется использование по назначению
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Без отделки
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹⁷	12 292 848,02
Планировка помещения	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁸:

- «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».
- 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 раскрошился, 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).

¹⁷ По данным сайта Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

¹⁸ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzorg-i-prognozu>) и информации «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

- 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 заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



**Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположен
Объект оценки, вход в помещение**



**Фото 2. Внешний вид дома, в котором расположен
Объект оценки, вход в помещение**



**Фото 3. Внешний вид дома, в котором расположен
Объект оценки, вход в помещение**



**Фото 4. Внешний вид дома, в котором расположен
Объект оценки, вход в помещение**



Фото 5. Внутреннее состояние помещения



Фото 6. Внутреннее состояние помещения



Фото 7. Внутреннее состояние помещения



Фото 8. Внутреннее состояние помещения

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилое помещение. Текущее использование: не используется, в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, ведётся поиск арендатора/покупателя, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю или офисы.

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

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых помещений свободного назначения, 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 № 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ²⁰																																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2023 г. составил в текущих ценах 35 999,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2022 г. составил 98,2%, относительно IV квартала 2022 г. - 81,4%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2023 г. по отношению к ценам I квартала 2022 г. составил 100,7%.	По итогам 2021 года ВРП составил в текущих ценах 5 651 897,2 млн руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 107,2% к показателю 2020 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. ²¹ Данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. не опубликованы.																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в I полугодии 2023 г. - 102,6%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в I полугодии 2023 г. - 98,8%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,1%, в I полугодии 2023 г. - 106,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2023 г. составил 1 281,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 г. – 5 621,0 млрд рублей, или 109,2%.	Индекс промышленного производства в январе-июне 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. составил 104,6%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-июне 2023 г. – 99,2%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-июне 2023 г. – 96,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2023 г. составил 210 744,0 млн рублей, 104,6% к соответствующему периоду 2022 года.																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу ²² : <table border="1" data-bbox="363 1234 895 1568"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,3%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>14,0%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,2%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,3%</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>5,2%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>12,4%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2022 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,3%	Добыча полезных ископаемых	14,0%	Обрабатывающие производства	14,2%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,4%	Транспортировка и хранение	6,2%	Отраслевая структура валовой добавленной стоимости по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре: ²³ <table border="1" data-bbox="922 1234 1434 1568"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,2%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>75,0%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>1,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,2%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>2,0%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>4,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,2%	Добыча полезных ископаемых	75,0%	Обрабатывающие производства	1,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,2%	Строительство	4,9%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,0%	Транспортировка и хранение	4,2%
Наименование вида экономической деятельности	2022 г.																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,3%																																					
Добыча полезных ископаемых	14,0%																																					
Обрабатывающие производства	14,2%																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																					
Строительство	5,2%																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,4%																																					
Транспортировка и хранение	6,2%																																					
Наименование вида экономической деятельности	2021 г.																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,2%																																					
Добыча полезных ископаемых	75,0%																																					
Обрабатывающие производства	1,5%																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,2%																																					
Строительство	4,9%																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,0%																																					
Транспортировка и хранение	4,2%																																					

¹⁹ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-июнь 2023 года» (опубликовано 02 августа 2023 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

²⁰ Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-июне 2023 года (опубликовано 04 августа 2023 г.) // URL: <https://tiumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_06_2023.xlsx

²¹ Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу // Валовой региональный продукт. ВРП с 1998 года. (обновлено 31.03.2023 г.), // URL: https://72.rosstat.gov.ru/ofs_vrphm1, https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года_x_21_3.xlsx

²² Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 07 апреля 2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

²³ Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу // Валовой региональный продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.). (обновлено 15.03.2023 г.), // URL: https://72.rosstat.gov.ru/ofs_vrphm1, [https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20ОКВЭД%20г%20\(с%202016%20г.\)_x_21.xlsx](https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20ОКВЭД%20г%20(с%202016%20г.)_x_21.xlsx)

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁹		Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ²⁰	
	<p>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания 0,8%</p> <p>Деятельность в области информации и связи 2,7%</p> <p>Деятельность финансовая и страховая 4,8%</p> <p>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом 10,8%</p> <p>Деятельность профессиональная, научная и техническая 4,4%</p> <p>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги 2,2%</p> <p>Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение 7,1%</p> <p>Образование 2,9%</p> <p>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг 3,5%</p> <p>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений 0,9%</p> <p>Предоставление прочих видов услуг 0,5%</p> <p>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления 0,3%</p>		<p>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания 0,3%</p> <p>Деятельность в области информации и связи 0,4%</p> <p>Деятельность финансовая и страховая 0,1%</p> <p>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом 3,0%</p> <p>Деятельность профессиональная, научная и техническая 0,7%</p> <p>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги 1,2%</p> <p>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 1,4%</p> <p>Образование 1,2%</p> <p>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг 1,6%</p> <p>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений 0,2%</p> <p>Предоставление прочих видов услуг 0,1%</p> <p>Деятельность домашних хозяйств как работодателей 0,0%</p>	
Оборот розничной торговли	<p>Оборот розничной торговли в июне 2023 г. составил 3 833,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2023 г. – 21 693,5 млрд рублей, или 101,1%.</p>		<p>За январь-июнь 2023 год оборот розничной торговли в автономном округе составил 262 876 млн рублей, что составило 106,8% к уровню показателя 2022 года.</p>	
Индекс потребительских цен	<p>В июне 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,8%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,7%, в обрабатывающих производствах - 101,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,5%.</p>		<p>Индекс потребительских цен в июне 2023 года к маю 2023 года составил 100,1%: на продовольственные товары – 99,7%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 100,8%.</p>	
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2023 г. составила 72 851 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,1%.</p> <p>В июне 2023 г. 2,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2023 г. составил 3,1% (без исключения сезонного фактора).</p>		<p>Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2023 г. составила 115 411 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 17,1%.</p> <p>Реальная начисленная заработная плата составила 117,6% к соответствующему периоду предыдущего года.</p>	
Наиболее значимые предприятия региона	<p>Выручка за 2021 год лидера рейтинга «Газпрома» выросла на 62%, превысив 10 трлн рублей, прибыль составила 2,15 трлн рублей. Второй по прибыли оказалась «Роснефть», (более 1 трлн рублей). Не отставал и частный сектор: «Сургутнефтегаз», «ЛУКОЙЛ», «НоваТЭК» и его проект «Ямал СПГ». Отдельно стоит упомянуть черную и цветную металлургию: «Металлоинвест», группа НЛМК, «Северсталь», «Норильский никель». В прошлые годы среди самых прибыльных компаний России были банки — Сбербанк и Альфа-банк, группа ВТБ. Итоги 2021 года у банковского сектора тоже были блестящими, однако финансовых результатов они не раскрыли. К крупнейшим предприятиям относятся РЖД, X5 Retail Group, «Ростех», Розничная сеть «Магнит», «Росатом» и др.²⁴</p>		<p>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»²⁵</p>	

²⁴ Эксперт-400: Рейтинг крупнейших компаний России (9 октября 2022 г.) – URL: <https://expert.ru/expert/2022/41/na-polnykh-parusakh-v-noviy-krizis/>

²⁵ Данные свободной энциклопедии «Википедия», URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра#Экономика

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ²⁰
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard & Poor's (от 16 июля 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «BBB-» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «А-3»; краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «А-2».</p> <p>По данным Moody's (от 4 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»); суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Ваа3»; краткосрочный рейтинг – «Prime-3».</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 3 декабря 2021 г.): долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «F2»; краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «F2».</p> <p>Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.²⁶</p>	Инвестиционный рейтинг региона – В-1 (Средний уровень инвестиционной привлекательности) ²⁷
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.</p> <p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно - исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.</p> <p>Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития.</p> <p>С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.</p> <p>Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской</p>	

²⁶ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁷ Данные агентства «Эксперт РА» // Инвестиционная привлекательность регионов по итогам 2021 года – URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ²⁰
	<p>Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений.</p> <p>Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами. В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.²⁸</p> <p>В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.</p> <p>Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.²⁹</p> <p>Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год до роста на 1,5% (+0,7 п.п.). Прогнозы на 2024-2025 годы не изменились. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит +2,3% (в июньском опросе — +1,6%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — +1,5%.³⁰</p>	

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

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-июне 2023 года в ХМАО-Югра отмечалось увеличение объемов промышленного производства. По сравнению с сопоставимым периодом 2022 года, оборот розничной торговли увеличился. В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. Среднемесячная начисленная заработная плата в ХМАО-Югра в июне 2023 г. составила 115 411 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции.

²⁸ По материалам: СтатРелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на август 2023 года – URL: <https://statrelt.ru/analiz-rynka>

²⁹ По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов // [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf)

³⁰ По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, июль 2023 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Классификация нежилых помещений³¹:

- 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, расположенные на первом этаже жилого многоквартирного дома.

³¹ Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, недатированная, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

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

Обзор рынка коммерческой недвижимости России³²

Офисы

Продажа

В I квартале 2023 года объем офисов в продажу по всей стране увеличился в среднем на 11,21% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество офисов до 100 кв. м выросло на 16,64%, а от 100 до 500 кв. м – на 22,89%. Количество объектов более 500 кв. м при этом сократился на 3,96%.

Более половины офисов на рынке представлены в классе В. Их объем за три месяца вырос на 2,92% и составил 53,84% от общей доли всех предложений. 41,38% на рынке занимают офисы класса А, по сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 21,85%. Офисы класса С составляют лишь 4,78%, при том, что их количество за исследуемый промежуток времени повысилось почти на треть (30,99%).

Спрос на покупку офисной недвижимости в стране в период с IV квартала 2022 года по I квартал 2023 года вырос на 36,61%. Наибольшим спросом у бизнеса пользуются офисы до 100 кв. м. Объем спроса на них за три месяца вырос на 41,02% достигнув доли 61,45% от общего спроса на офисы по стране. Спрос на офисы от 100 до 500 кв. м за анализируемый период увеличился на 35,82% и составил 22,94% от общего спроса. К недвижимости более 500 кв. м интерес также вырос на 22,56%, однако, его доля была равна только 15,61% от общего спроса. Наибольший спрос среди бизнеса приходится на офисы класса В (47,05%) и А (45,69%), потребность в них 39,66% и 29,37% соответственно.

Максимальный рост спроса при этом пришелся на офисы класса С – 73,07%, однако, доля от общего спроса на них составила только 7,26%. Медианная стоимость офисов в России в классе А на объекты до 100 кв. м в 2023 году составила 4 150 000 рублей, а стоимость квадратного метра – 108 600 рублей, упав на 5,22% и 5,14% соответственно. Цены на объекты от 100 до 500 кв. м в этом же классе были равны 46 836 700 рублей и 261 327 рублей за квадратный метр, поднявшись на 2,28% и на 8,33% соответственно. Стоимость объектов более 500 кв. м в классе А достигла 301 300 000 рублей и 313 479 рублей, увеличившись на 15,45% и 10,61% соответственно. Медианная стоимость офисов класса В в стране на объекты до 100 кв. м в 2023 году составила 6 739 166 рублей, а стоимость квадратного метра – 176 746 рублей, поднявшись на 11,7% и 8,81% соответственно.

Цены на объекты от 100 до 500 кв. м в этом же классе были равны 35 543 000 рублей и 181 993 рублей за квадратный метр, показав рост на 15,12% и на 11,44% соответственно. Стоимость объектов более 500 кв. м в классе В достигла 232 147 966 рублей и 313 479 рублей, увеличившись на 15,45% и 51,01% соответственно. Медианная стоимость офисов класса С на объекты до 100 кв. м в 2023 году составила 2 934 400 рублей, а стоимость квадратного метра – 127 600 рублей, поднявшись на 27,69% и 59,23% соответственно.

Цены на объекты от 100 до 500 кв. м в этом же классе были равны 11 833 333 рублей и 67 684 рублей за квадратный метр, показав рост на 15,9% и спад на 4,5% соответственно. Стоимость объектов более 500 кв. м в классе С достигла 70 350 000 рублей и 66 339 рублей, снизившись в 3,34 раза и в 2,09 раз соответственно.

Рост спроса на офисы класса А и В сегодня формируется как за счет восстановления активности российских предпринимателей, так и за счет увеличения на рынке объема качественного предложения. Последние годы строительство новых бизнес-центров шло медленными темпами, многие проекты замораживались как в период коронавируса, так и после. В нынешний же момент девелоперы вводят в эксплуатацию все больше объектов, что соответственно повышает и интерес к ним, в особенности среди таких отраслей, как IT и телеком, логистика, финансовые услуги. При этом фиксируется наибольшая потребность бизнеса в офисах до 100 кв. м, что объясняется оптимизацией используемого пространства после введения гибридного и удаленного форматов работы во многих сферах и компаниях.

Аренда

В I квартале 2023 года объем офисов в аренду по всей стране увеличился в среднем на 30,03% по сравнению с тем же IV кварталом прошлого года: количество офисов до 100 кв. м выросло на 22,03%, а от 100 до 500 кв. м – на 26,08%, а более 500 кв. м – на 55,38%.

³²Авито недвижимость: итоги I квартала 2023 на рынке коммерческой недвижимости России, Источник - CRE, 19 мая 2023 г., <https://cre.ru/analytics/90952>

Более половины офисов на рынке аренды представлены в классе В. Их объём за год вырос на 33,42% и составил 60,77% от общей доли всех предложений. 33,94% на рынке занимают офисы класса А, по сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 26,57%. Офисы класса С составляют лишь 5,24%, при том, что их количество за год повысилось почти на треть (41,03%).

Спрос на аренду офисной недвижимости в стране в период с IV квартала 2022 года по I квартал 2023 года вырос на 61,5%. Наибольшим спросом у бизнеса пользуются офисы до 100 кв. м. Объем спроса на них за три месяца вырос на 60,73% достигнув доли 82,86% от общего спроса на офисы по стране. Спрос на офисы от 100 до 500 кв. м за анализируемый период увеличился на 69,46% и составил 12,01% от общего спроса. К недвижимости более 500 кв. м интерес также вырос на 56,45%, однако, его доля была равна только 5,14% от общего спроса. Наибольший спрос среди бизнеса приходится на офисы класса В (46,91%) и А (44,76%), потребность в них 63,62% и 59,14% соответственно. Высокие темпы роста спроса при этом продемонстрировали офисы класса С – 62,57%, однако, доля от общего спроса на них составила только 8,32%.

Медианная стоимость аренды офисов класса А до 100 кв. м по итогам I квартала 2023 года составила 26 933 рубля в месяц, от 100 до 500 кв. м – 564 472 рубля, более 500 кв. м – 2 518 812 рублей. В первых двух случаях по сравнению с IV кварталом цены выросли на 7,97% и 7,82% соответственно, а в последнем снизились на 1,62%.

Медианная стоимость аренды офисов класса В до 100 кв. м по итогам I квартала 2023 года составила 41 684 рубля в месяц, от 100 до 500 кв. м – 366 005 рубля, более 500 кв. м – 2 100 289 рублей. По сравнению с IV кварталом 2022 года цены выросли на 2,79%, 0,79% и 43,39% соответственно.

Медианная стоимость аренды офисов класса С до 100 кв. м по итогам I квартала 2023 года составила 26 564 рубля в месяц, от 100 до 500 кв. м – 178 810 рублей, более 500 кв. м – 891 866 рублей. По сравнению с IV кварталом 2022 года в первых двух случаях цены упали на 14,42% и 11,1% соответственно, а в последнем выросли на 5,49%.

Прогноз³³

По итогам 2023 года уровень спроса на офисы в России составит 1,6-1,8 млн кв. м - это меньше, чем в предыдущие годы, за исключением пандемийного 2020-го.

Снижение спроса на офисные пространства будет во многом обусловлено сдержанной деловой активностью на фоне внешнеполитической турбулентности.

При этом серьезного изменения ставок аренды не ожидается. Рост ставки аренды по итогам I квартала 2023 года, замедлился, в текущий момент показатель вышел на уровень, аналогичный июню 2022 года. На начало июня средняя базовая ставка аренды составила 20,1 тыс. руб. за кв. м в год. По итогам года не ожидается драматичных отклонений от результатов прошлого года. Ключевыми факторами, которые будут определять динамику офисного рынка недвижимости в 2023 году, станут единичные крупные сделки, ввод крупных объектов и активность государственных компаний».

Торговые площади

Продажа

В I квартале 2023 года объем торговых площадей в продажу по всей стране сократился в среднем на 4,28% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество торговых помещений площадью до 100 кв. м увеличилось на 4,12%, а от 100 до 300 кв. м и более 300 кв. м – снизилось на 4,62% и 3,91% соответственно.

В разрезе по долям торговые объекты до 100 кв. м заняли лидирующую позицию на рынке продаж – 53,47%, реже представлены площади от 100 до 300 кв. м – 36,76% и более 300 кв. м – 9,77%.

При сокращении общего объема торговых площадей в продажу, спрос, на них за три месяца, напротив, увеличился на 13,98%. Наибольший интерес для бизнеса представляют объекты площадью до 100 кв. м. Доля спроса на них по итогам I квартала 2023 года составляет 58,79% от общего спроса, при росте на 14,14%.

Спрос на недвижимость от 100 до 300 кв. м достигает доли в 32,51%, при увеличении их популярности на 16,13%. Помещения более 300 кв. м привлекают 8,7% покупателей, при повышении спроса на них на 5,67%.

Медианная стоимость торговых площадей до 100 кв. м на конец марта 2023 составила 6 235 702 рубля, от 100 до 300 кв. м – 18 449 058 рублей, а более 300 кв. м – 120 333 333 рублей. По сравнению с декабрем 2022 года цены упали на 3,9%, 6,6% и 1,1% соответственно. Медианная стоимость квадратного метра торгового объекта до

³³ «Аналитики прогнозировали падение спроса на офисы в России», URL: <https://realty.rbc.ru/news/64888b709a79475247b075f0>, 13 июня 2023 г.

100 кв. м в I квартале равнялась 386 394 рубля (-65,44% по сравнению с IV кварталом 2022 года), от 100 до 300 кв. м – 109 982 рублей (-23,22%), а более 300 кв. м – 61 481 рубль (-5,56%).

Сокращение объема предложения торговых площадей на рынке и повышение спроса на них свидетельствует о том, что постепенно бизнес восстанавливается после ухода международных брендов. Свободные площади начинают занимать отечественные компании и компании дружественных стран. Помимо этого, особую активность начинают проявлять стрит-ритейлеры, заполняющие первые этажи жилых комплексов и формирующие высокий спрос на небольшие торговые площади.

Аренда

В I квартале 2023 года объем торговых площадей в аренду по всей стране сократился в среднем на 2,82% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество торговых помещений площадью до 100 кв. м уменьшилось на 2,45%, от 100 до 300 кв. м – на 3,87%, а более 300 кв. м – на 1,78% соответственно.

В разрезе по долям торговые объекты до 100 кв. м заняли лидирующую позицию на рынке аренды – 68,03%, реже представлены площади от 100 до 300 кв. м – 28,24% и более 300 кв. м – 3,73%.

При сокращении общего объема торговых площадей в аренду, спрос, на них за три месяца, увеличился на 22,36%. Наибольший интерес для бизнеса представляют объекты площадью до 100 кв. м. Доля спроса на них по итогам I квартала 2023 года составляет 81,38% от общего спроса, при росте на 21,14%. Спрос на недвижимость от 100 до 300 кв. м достигает доли в 14,98%, при увеличении их популярности на 24,33%. Помещения более 300 кв. м привлекают 3,64% покупателей, при повышении спроса на них на 45,83%.

Медианная стоимость торговых площадей до 100 кв. м на конец марта 2023 составила 44 333 рубля в месяц, от 100 до 300 кв. м – 149 505 рублей, а более 300 кв. м – 783 333 рубля. По сравнению с декабрем 2022 года в первом случае цены выросли на 7,59%, а в последних упали на 0,33% и 2,4% соответственно.

Рынок коммерческой 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 10 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 оцениваемого помещения на рынке г. Урай.

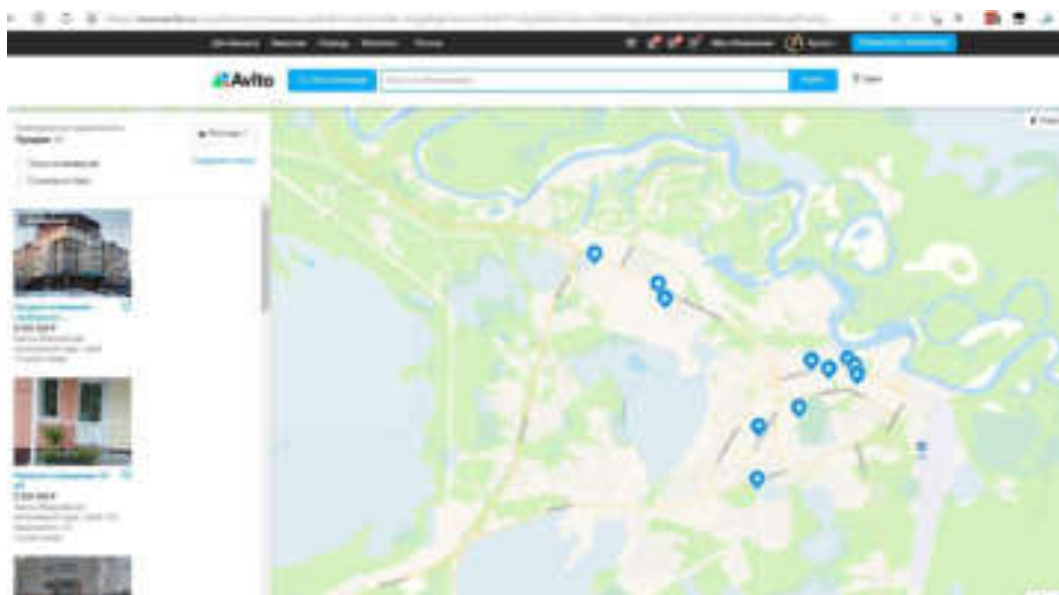


Рис. 3. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Урае³⁴

³⁴ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?f=AS-gBAQJCAkSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDTSI2TmG2TmE2Tk&localPriority=0&map=eyJ6b29tIjoxMX0%3D

В связи с отсутствием предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым помещением Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на г. Югорск (ближайший сопоставимый населенный пункт по численности населения и статусу).

Югорск – город в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре, расположенный в 380 км от Ханты-Мансийска, в 1075 км от Тюмени. Население — 38 611 чел. (2023)³⁵. Площадь — 152,18 кв. км.

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.

Город Югорск расположен в западной части Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, в бассейне рек Ух и Эсс, притоков р. Конда. Граничит с МО Советский район ХМАО.

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.

Город занимает одно из первых мест по уровню экономического развития в Ханты-Мансийском округе. Главным предприятием города является ООО «Газпром трансгаз Югорск», которое имеет самую большую газотранспортную систему в стране. Численность работающих на предприятии более 30 тысяч. Более 6 тысяч из них живут в Югорске.

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, Агиришем. 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.³⁶

Предложения по продаже в г. Югорск

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 22 предложение 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.

³⁵ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.). Федеральная служба государственной статистики (17 мая 2023), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2023.xlsx

³⁶ Официальный портал города. URL: <https://ugorsk.ru/>; Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Югорск>

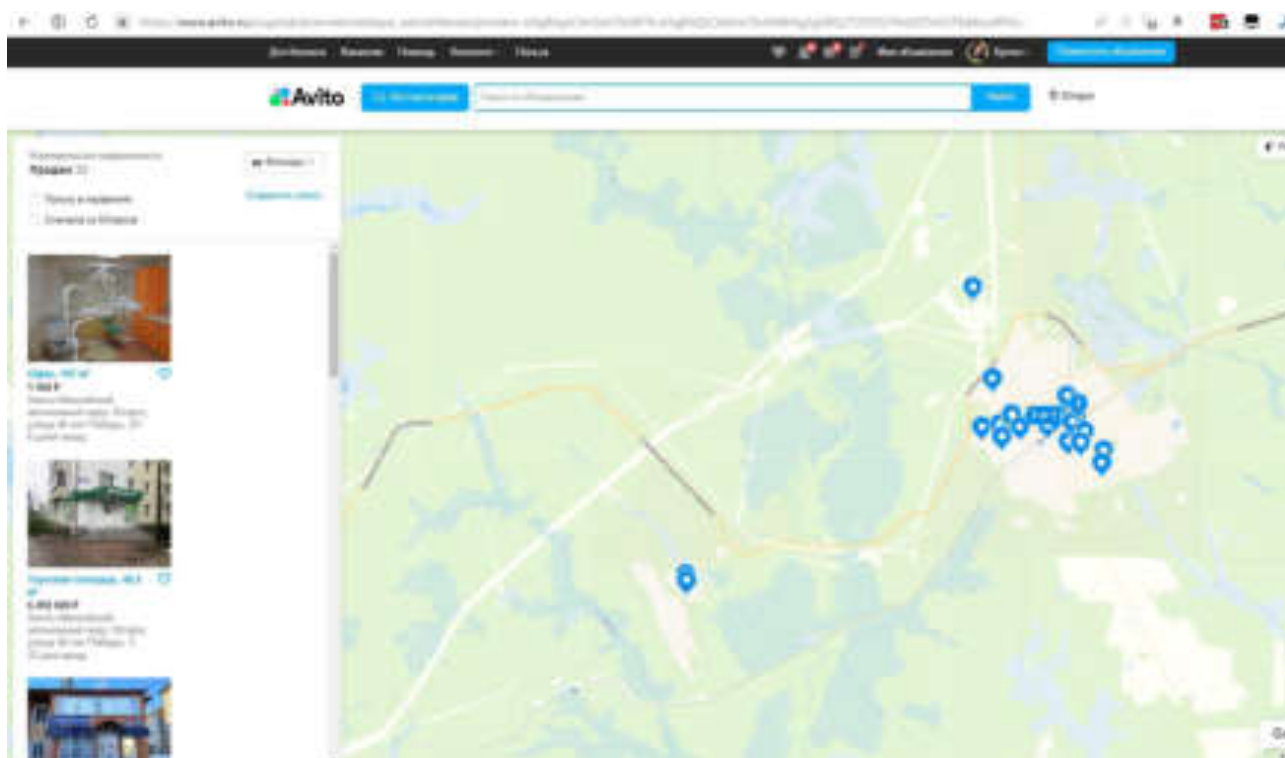


Рис. 4. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Югорске³⁷

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

Предложения по аренде в г. Урай

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 19 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

³⁷ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=AS-gBAQJCAkSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDTSI2TmG2TmE2Tk&localPriority=0&map=eyJ6b29tIjoxMH0%3D

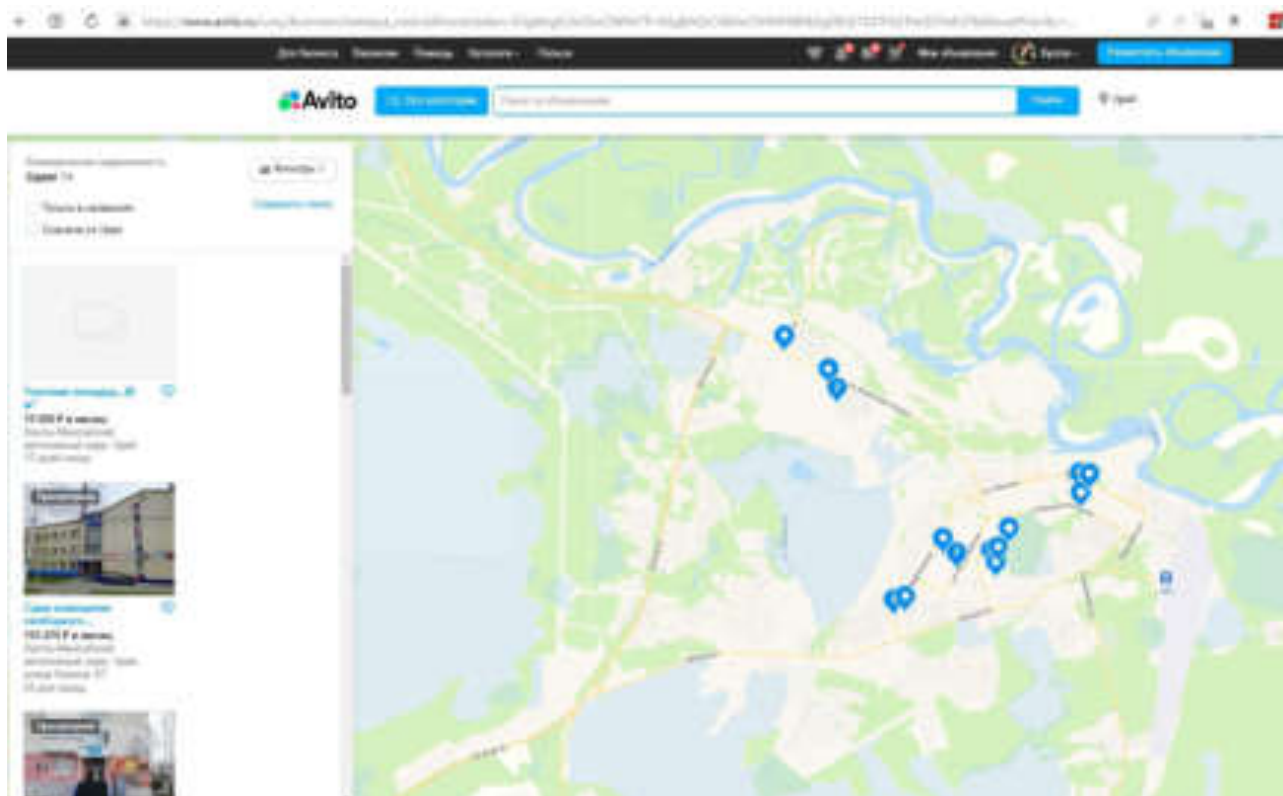


Рис. 5. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Урае³⁸

В связи с достаточным числом предложений по аренде сопоставимых с оцениваемым помещением (встроенных помещений коммерческого назначения) Оценщик не рассматривал предложения в других населенных пунктах.

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://www.avito.ru/)
- [https://hmap.cian.ru/;](https://hmap.cian.ru/)
- [https://100realt.ru/;](https://100realt.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, по аренде в г. Урай;
- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений свободного назначения, расположенные преимущественно на первых этажах жилых домов (приоритет отдавался объектам, расположенным на первом этаже), в связи с ограниченностью предложений рассматривались также здания;
- 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;

³⁸ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=AS-gBAQjCAkSwCNRW9BKk2gEBQJ7DDTSI2TmG2TmE2Tk&localPriority=0&map=eyJ6b29tIjoxMX0%3D

- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.









Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 		 	 
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, 3-й микрорайон, д.26А	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Г, д. 18Г	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7/1	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Спортивная, д.13
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Территориальная зона	Прочие	Прочие	Прочие	Прочие
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Локальное расположение	Красная линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Здание
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка, требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	3	1	1 (76,2 кв. м), 2 (76,2 кв. м)
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	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://hmao.cian.ru/sale/commercial/278359796/	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_206.4_m_2513448395	https://cre.mirkvartir.ru/214004005/	https://cre.mirkvartir.ru/301265854/
Источник информации	тел. +7 902-627-76-59	н/д	Андрей, тел. +7 982 501-58-78	Антон, тел. +7 982 510-61-03

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	246,70	206,40	117,20	152,40
Цена предложения, руб.	7 636 228	7 900 000	5 485 000	8 500 000
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	25 795	31 896	39 000	46 479
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 25 795 – 46 479 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, ул. Ленина, д.61	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, 2А микрорайон, д. 46	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, ул. Цветочная, д. 11	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Г, д. 18Г
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Территориальная зона	Исторический центр	Прочие	Прочие	Прочие
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Локальное расположение	Красная линия	Первая линия	Первая линия	Красная линия
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1 (74,6 кв. м), 3 (176,1 кв. м)	1	1	3
Тип входа	Совместный	Отдельный	Совместный	Совместный
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)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_251_m_2482417411	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2305308384	https://100real.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hantymansiyskiy-avtonomnyy-okrug-tsvetochay-ul-11-7781021	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_tantsevalnogo_zala_206_m_2065124668
Источник информации	Наталья, тел. +7 982 930-58-07	тел. +7 912 780-99-41	Альбина, тел. +7 950 519-79-83	н/д
Общая площадь, кв.м	250,70	112,90	274,00	206,40
Арендная ставка, руб./кв. м в год	9 240	11 692	6 569	7 200
НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС	8 011	9 743	5 474	6 000
Использование в расчетах	+		+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 5 474 – 9 743 руб./кв. м в год без учета НДС, без коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора, а также без учета скидки на торг.

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

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

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

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

- «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.;
- Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 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 населением 500-1000 тыс. чел.;
5. города с населением до 500 тыс. чел.

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.

Объект оценки расположен в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения 41 141 чел. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4., п. 4.1.). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего. Оценщик при проведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

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 оцениваемого объекта.

Объект оценки расположен 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.

Следует отметить, что данные в Справочнике представлены по видам объектов. В Справочнике используется сегментация на офисные помещения и помещения свободного назначения (часть корректировок для данного сегмента отсутствует). В связи с тем, что оцениваемое помещение классифицировано Оценщиком как помещение свободного назначения, то при наличии в Справочнике корректировок для данного сегмента помещений, они используются в расчете. В случае отсутствия корректировок по сегменту ПСН Оценщик использовал данные по сегменту офисной недвижимости, так как согласно классификации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г., объекты свободного назначения относятся к объектам офисного назначения.

Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов офисного назначения

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание типовых групп объектов недвижимости
1	Высокоточные офисы (Офисы класса А, Б)	Высокоточные бизнес-центры деловых офисных центров, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, с развитой инфраструктурой и наличием соответствующим соответствующим классом недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировка открытая, позволяющая менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по американскому, либо по европейскому предпринимательскому стилю (или по индивидуальному заказу арендатора (отделка (под аркадаторов) и применение высококачественных материалов). В офисе нет колонн, не правдо, высокотехнологичное управление комплексом, наличием международных стандартов. Наличием организованная парковка (подземная парковка могут быть как наземная, так и подземная ступени) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендатора. Есть конференц-зал, кафе/терраса/столовая для сотрудников. Банкомат, фитнес-центр, паркинговая и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

Таблица 7. Продолжение

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание типовых групп объектов недвижимости
1.1	Высокоточные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены в лучших районах в центральной части города. Близость к основным общественным транспортным средствам (метро, при наличии, и транспортные развязки для такого типа объектов здания являются важным критерием. Это специализированные бизнес-центры нового поколения, либо полностью реконструированные здания. Обеспечивают наиболее точной и правильной организацией инженерной документации на право собственности и эксплуатацию здания. В офисе класса «А» применяются высокие стандарты. Планировка открытая, позволяющая менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по европейскому, либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под аркадаторов») и применением высококачественных материалов. Современное инженерное оборудование и сервисный вид, обеспечивающий статус офиса этого класса. Здание оборудовано лучшими современными инженерными системами, включая системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Температурно-влажностный режим поддерживается независимо от сезонных колебаний температуры. Здание оборудовано имеет два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть паркинг/машина (как всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную ступени) и круглосуточная охрана внутри здания. Современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендатора. Есть конференц-зал, кафе/терраса/столовая для сотрудников. Банкомат, фитнес-центр, паркинговая и другие сервисные службы.

Таблица 7. Продолжение

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание типовых групп объектов недвижимости
1.2	Высокоточные офисы (Офисы класса Б)	Чаще всего офисные здания класса «Б» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят построенные последние 10-15 лет административные и производственные здания с развитой инфраструктурой. Для офисов класса «Б» не характерно наличие подземных паркингов, но есть доступность к основным магистралям и бизнес-центры, удобный метро, рожденные территориями вокруг и транспортный вид из окна, внешний вид здания выглядит презентабельно, но в отличие от класса «А», не имеет колонн в архитектуре. Другими положительными моментами являются наличием современной инженерной документации на право собственности и эксплуатацию здания, отделка офисов, фойе и лестничных холлов на высоком уровне, но в целом, не в офисе здания класса «А», свободная или парадно-наблюдательная архитектура. Немаловажно, что в офисе класса «Б» бизнес-центры используются фундаментальные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования систем кондиционирования. Вентиляция или установка кондиционера обеспечивает оптимальную влажность и снижает затраты на электроэнергию. Также и наличие договоров с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает групповую связь на уровне парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только конференц-зал/столовая для сотрудников, уютная центральная рецепция и холл первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовым потребностям арендатора.

Таблица 7. Продолжение

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание типовых групп объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы классов С и Д. К данному классу относят так же объекты административных объектов в административных, производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из жилищных помещений, детских садов, школ и т.д. Для таких зданий характерно наличие метро, стел и парковок. Внутреннее состояние здания является преимущественно самым архаичным, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организацией парковки чаще всего нет парковка оборудована станция или вообще отсутствует. Различные здания осудается, как правило, неградушно, системами инженерии, которые используются в круглосуточной охране объекта, но при этом, отсутствует на объекте автоматизированный и развитый инфраструктура.

Таблица 7. Продолжение

№ п/п	Класс (группа) объектов	Специфика объектов группы объектов недвижимости
Объекты различного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без каких-либо спецификаций. Под них обычно понимают торговые, офисные, небольшие здания (или их части), которые можно использовать в ином целях. Для примера: под склад, офис, кафе или магазин. В зданиях свободного назначения предусмотрены индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и некоторые помещения, которые расположены на территории в новых домах. Иногда ПСН встречаются, и в традиционной недвижимости. Так, складские помещения могут быть использованы под промышленные или автозаправочные станции.
Необслуживаемые, специализированные для работы, обслуживания или бизнеса		
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной категории также относятся курортные отели и санатории и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, факультативно спортивные залы, бассейны и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Концертные залы, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автостоянки	Автостоянки, парковочные центры, автозаправки

Рис. 6. Классификация объектов офисного назначения³⁹

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.).

³⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Местоположение: расположение в регионе

При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных и функциональных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г., на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании экспертного опроса.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и сложными экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	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. 7. Классификация типовых зон в пределах региона (статус населенного пункта)⁴⁰

Таблица 17. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Разбросный интервал
1	Москва и Московская область	0,79	0,71 - 0,85
2	Санкт-Петербург	0,82	0,75 - 0,89
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,75 - 0,89
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,79	0,72 - 0,86
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,75 - 0,89

Таблица 21. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Разбросный интервал
1	Москва и Московская область	0,81	0,73 - 0,89
2	Санкт-Петербург	0,85	0,77 - 0,93
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,73 - 0,89
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,81	0,73 - 0,89
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,84	0,76 - 0,92

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Разбросный интервал
1	Москва и Московская область	0,75	0,64 - 0,79
2	Санкт-Петербург	0,73	0,65 - 0,80
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,72	0,64 - 0,80
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,71	0,64 - 0,78
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,76	0,68 - 0,83

Таблица 23. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Разбросный интервал
1	Москва и Московская область	0,54	0,45 - 0,63
2	Санкт-Петербург	0,48	0,37 - 0,58
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,48	0,37 - 0,58
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,52	0,44 - 0,61
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,48	0,39 - 0,57

Рис. 8. Коэффициенты корректировки для продажи на зону расположения в пределах региона (статус населенного пункта)⁴¹

Таблица 18. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Разбросный интервал
1	Москва и Московская область	0,79	0,71 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,80	0,73 - 0,86
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,75 - 0,88
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,79	0,72 - 0,85
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,81	0,74 - 0,87

Таблица 20. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Разбросный интервал
1	Москва и Московская область	0,72	0,65 - 0,79
2	Санкт-Петербург	0,74	0,67 - 0,81
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,73	0,66 - 0,80
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,72	0,65 - 0,79
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,76	0,69 - 0,83

⁴⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 23. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок. Районеры и поселки городского типа с высокой плотностью объектов по отношению к общему числу

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,60	0,52 - 0,67
2	Санкт-Петербург	0,57	0,49 - 0,65
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	0,60	0,52 - 0,67
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,58	0,50 - 0,65
5	Города с численностью до 500 тыс. чел.	0,62	0,54 - 0,69

Таблица 24. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру

№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,53	0,44 - 0,62
2	Санкт-Петербург	0,47	0,38 - 0,56
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	0,48	0,39 - 0,57
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	0,47	0,38 - 0,56
5	Города с численностью до 500 тыс. чел.	0,50	0,41 - 0,59

Рис. 9. Коэффициенты корректировки для аренды на зону расположения в пределах региона (статус населенного пункта)⁴²

Местоположение: ценовые зоны 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. Они делятся на территориальные и функциональные зоны.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города (Дополнено 29.05.2023 г.)

Типовые зоны в пределах города	Код
<p>Территориальные зоны</p> <p>Национальный центр города</p> <p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администрации города, государственные учреждения). На территории обычно располагается высокая культура и архитектура высокой ценности. Территория «сердца» города, если она есть. Застройка данного района кардинально отличается от всех, а также современные строения. Может включать в себя реконструированные здания старого центра XIX - начала XX веков (не более раннее десятилетие). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне высокомерно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейл). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, бани и складские объекты. Центру города может быть только один в отличие от любой другой зоны.</p>	I

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города (Дополнено 29.05.2023 г.)

Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административном районе. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и сопутствующая инфраструктура, определяющая жизнь города. Отдельные торговые центры без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центров административного района быть не могут. Обычно, характеризуется высокой престижностью и высокой ценовой, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательных действий и расположения основных административных зданий (зданий администрации, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района последующего назначения в рамках.	II
Границы	Территория города, не относящаяся к историческому центру города, центру деловой активности и окрестности города (зона населенного пункта).	III
Окрестности города	Расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут наследоваться на зоны иной удаленности различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иной типов, расположенные около границ города.	IV

Рис. 10. Классификация типовых территориальных зон⁴³

⁴² «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴³ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города
(Дополнено 29.05.2023 г.)

Типовые зоны в пределах города	Код
<p>Функциональные зоны</p> <p>Зоны автомагистралей</p> <p>Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основными факторами являются наличие выделенных полос для общественного транспорта, количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. В данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал, и т.д.). Вдоль и вблизи таких автомагистралей обычно располагаются автомашины, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупные ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и ТЦ. В данной зоне выделяется более 1-2 ряда бизнесов и автозаправочных станций.</p>	
<p>Жилая зона</p> <p>Старые многоквартирные современные высотные районы, жилые кварталы - кварталы, построенные после 90-х годов современными высокотехнологичными методами (преимущественно среднетрехэтажные районы - кварталы застройки до 80х годов, среднеэтажные зданиями (5-10 этажей), индивидуальными жилищными строениями, а также малой региональные зоны. Территория данной ТФЗ включает в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p>	Б
<p>Промышленные</p> <p>Зоны фабрик, заводов, обслуживающей коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Следует выделить районы, которые можно рассматривать как многоэтажные, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.</p>	П

Рис. 11. Классификация типовых функциональных зон⁴⁴

В ходе анализа расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные зоны в границах населенного пункта индивидуально.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных статистического исследования.

Таблица 47. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Центр деловой активности города по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,80
2	Московская область	0,85	0,75
3	Санкт-Петербург	0,80	0,70
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,70
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,80	0,70
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,80	0,70

Таблица 48. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Центр по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города) (Дополнено 29.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,74	0,60
2	Московская область	0,70	0,55
3	Санкт-Петербург	0,70	0,55
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,51
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,60	0,47
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,60	0,47

⁴⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 49. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Окружные города по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,66	0,41 - 0,79
2	Московская область	-	-
3	Санкт-Петербург	0,67	0,63 - 0,92
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,71 - 0,90
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,67	0,63 - 0,81
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,67	0,62 - 0,82

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты для цен по территориальным зонам⁴⁵

Таблица 50. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Центры деловой активности города по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,67	0,65 - 1,00
2	Московская область	0,67	0,65 - 1,00
3	Санкт-Петербург	0,68	0,66 - 1,00
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,63 - 1,00
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,67	0,65 - 1,00
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,67	0,62 - 1,00

Таблица 51. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Привокзальная зона по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города) (Дополнено 28.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,72	0,56 - 0,85
2	Московская область	0,78	0,65 - 0,91
3	Санкт-Петербург	0,71	0,67 - 0,87
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,79 - 0,83
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,66	0,76 - 0,95
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,78	0,68 - 0,88

Таблица 52. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Окружные города по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,61	0,44 - 0,65
2	Московская область	0,74	0,55 - 0,78
3	Санкт-Петербург	0,58	0,44 - 0,74
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,68 - 0,76
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,67	0,65 - 0,81
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,67	0,59 - 0,89

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок по территориальным зонам⁴⁶

Таблица 53. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города".
Жилая зона города по отношению к самому дорожному району (Зона историко-градостроительной) (Дополнено 28.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,68	0,73 - 1,00
2	Московская область	-	-
3	Санкт-Петербург	0,66	0,79 - 0,95
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,81 - 0,96
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,68	0,85 - 0,87
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,62	0,73 - 0,92

Таблица 54. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города".
Промышленная зона по отношению к самому дорожному району (Зона историко-градостроительной)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,65	0,60 - 1,00
2	Московская область	-	-
3	Санкт-Петербург	0,65	0,73 - 1,00
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,76 - 0,95
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,65	0,71 - 0,99
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,75	0,66 - 0,84

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты для цен по функциональным зонам⁴⁷

⁴⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 61. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местоположение в пределах города. Функциональные зоны и пределы города". Жилая зона города по отношению к самому дорожному району (Зона наиболее престижной) (Датировано 29.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,78 - 1,00
2	Московская область	0,87	0,74 - 1,00
3	Санкт-Петербург	0,88	0,72 - 0,95
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 - 0,97
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,85	0,81 - 0,89
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,83	0,80 - 0,89

Таблица 62. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местоположение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города". Промышлен. город по отношению к самому дорожному району (Зона наиболее престижной)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,81 - 1,00
2	Московская область	0,75	0,59 - 0,84
3	Санкт-Петербург	0,72	0,58 - 0,88
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,70 - 0,90
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,80	0,68 - 0,84
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,80	0,64 - 0,95

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок по функциональным зонам⁴⁸

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

Выход на красную линию

Стоимость объектов недвижимости офисного 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».

Таблица 67. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,86	0,79 - 0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,72 - 0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,68 - 0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77 - 0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,78 - 0,93

Рис. 16. Значения корректировок на красную линию для цен продажи⁴⁹

Таблица 68. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,88	0,80 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77 - 0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,78 - 0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,80	0,75 - 0,90
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,75 - 0,90

Рис. 17. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок⁵⁰

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

⁴⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁵⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 145. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,90	0,85 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,87	0,82 - 0,92
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,86 - 0,96
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,89	0,84 - 0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,85 - 0,95

Рис. 18. Значения корректировок удельной цены на тип объекта⁵¹

Таблица 146. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,88	0,84 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86 - 0,95
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,90	0,86 - 0,95
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,89	0,85 - 0,94

Рис. 19. Значения корректировок удельной арендной ставки на тип объекта⁵²

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, 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.

⁵¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁵² «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

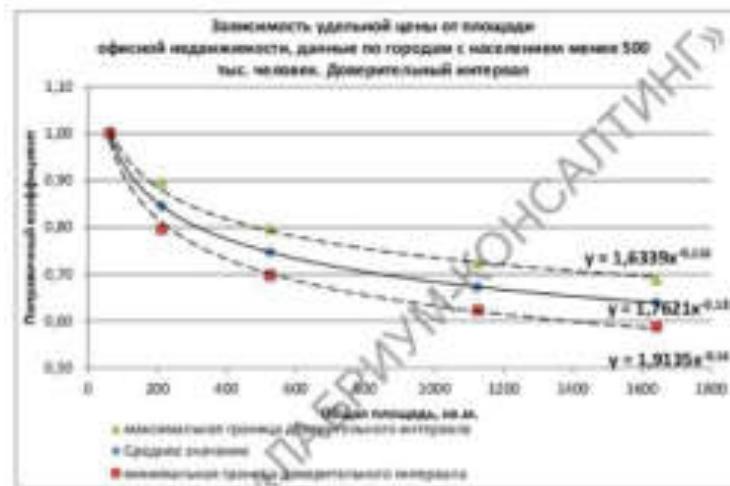


Рис. 84.

Рис. 20. Зависимость цен объектов офисного назначения от площади для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵³

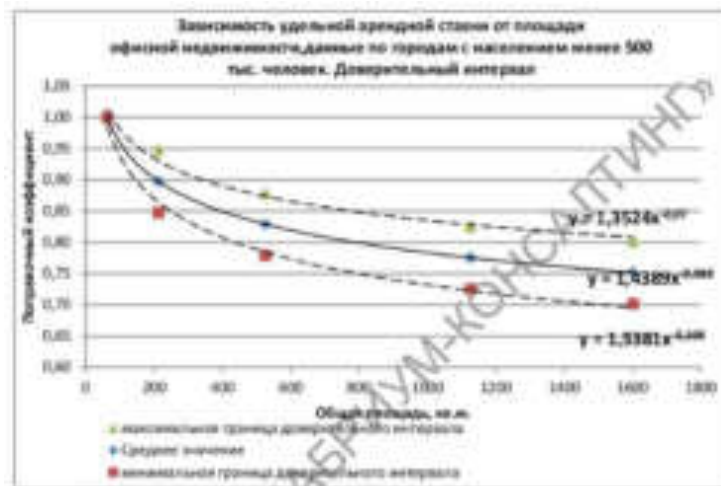


Рис. 85.

Рис. 21. Зависимость арендных ставок объектов офисного назначения от площади для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵⁴

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 корректировки определялась в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на строительные материалы и работы специализированных организаций.

⁵³ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁵⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 258. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Экспанс	Стандарт	Премимум
Объект оценки	Без отделки	0	3500	5900	-7900	12400
	Косметический	3500	0	-2400	-4100	8900
	Экспанс	5900	3400	0	-1700	6500
	Стандарт	7900	4100	1700	0	4800
	Премимум	12400	8900	6500	4800	0

Рис. 22. Корректировка на тип ремонта, руб.⁵⁵

Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость 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 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.

Таблица 163. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵⁶

⁵⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁵⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 164. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколы/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,07	1,26
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,19
	цоколы/подвал	0,79	0,84	1,00

Рис. 24. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵⁷

Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов 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 в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным.

Таблица 179. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		Отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	отдельного входа нет	0,87	1,00

Рис. 25. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵⁸

Таблица 180. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,06
	отдельного входа нет	0,94	1,00

Рис. 26. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵⁹

Тип парковки

Принято считать, что среди объектов офисной недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. В Справочнике приведены данные на основании статистического анализа.

⁵⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁵⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁵⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 125. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Объекты оценки		аналог		
		организованная	станционная	без парковки
офисные здания	организованная	1,00	1,02	1,07
	станционная	0,98	1,00	1,04
	без парковки	0,93	0,96	1,01

Рис. 27. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁶⁰

Таблица 126. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Объекты оценки		аналог		
		организованная	станционная	без парковки
офисные здания	организованная	1,00	1,00	1,00
	станционная	0,94	1,00	1,04
	без парковки	0,94	1,00	1,00

Рис. 28. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁶¹

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

Наличие оборудования, мебели и техники

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

№	Объекты коммерческой недвижимости (офисные здания, торговые здания и помещения с различным оборудованием, мебелью и техникой в рабочем состоянии (включая и прочие здания/помещения) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Наличие техники	Значит. техники	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, торговым и медицинским оборудованием	1,03	1,10	5,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,13	5,00
3	Сельскохозяйственные здания - помещения, теплицы, оранжереи, клубы со спортивным оборудованием (летательные и другие виды оборудования и инвентаря), тренажеры и инвентарь, плавки, средства личной безопасности	5,14	1,10	5,24
4	Котельные с котельным оборудованием	0,90	4,27	2,47
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,90	4,10	2,37
6	Торговые здания и помещения различных форматов с торговельно-сервисным оборудованием, мебелью и оборудованием, включая складские	1,00	1,10	5,10
7	Торговые здания и помещения различных форматов с торговельно-сервисным оборудованием, мебелью и оборудованием	1,03	1,00	5,00
8	Здания и помещения различного назначения с различным оборудованием	1,00	1,10	5,12
9	Здания и помещения с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,00	5,00
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием на старее 5 лет	1,00	1,10	5,07

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты на наличие оборудования, мебели и техники объектов коммерческой недвижимости⁶²

⁶⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁶¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁶² Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2023 г. // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

Недозагрузка

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

Таблица 12. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Неактивный рынок. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	11,1%	20,9%
2	Санкт-Петербург	11,0%	5,6%	16,4%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,7%	14,0%	27,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	20,0%	6,8%	33,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	16,4%	10,0%	22,9%

Рис. 30. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения (неактивный рынок)
63

Операционные расходы

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Прочие торговые и сходные типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,0%	31,1%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9%	27,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	10,6%	23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	12,6%	24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,3%	25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,6%	14,3%	31,3%

Рис. 31. Размер операционных расходов собственника⁶⁴

⁶³ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁶⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Ставки капитализации

Таблица № 13. Ставки капитализации для объектов свободного назначения

Источник		Ставка капитализации, %																																																	
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2023 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-07-2023-goda		14,50% (среднее значение для торговых и офисных объектов) ⁶⁵																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Объекты</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые помещения в зданиях</td> <td>0,20</td> <td>0,11</td> </tr> <tr> <td>Офисные и деловые административные помещения в зданиях</td> <td>0,11</td> <td>0,10</td> </tr> <tr> <td>Складские помещения в зданиях</td> <td>0,20</td> <td>0,10</td> </tr> <tr> <td>Производственные помещения в зданиях</td> <td>0,14</td> <td>0,20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> При доступности документально обоснованных достоверных ставок ставки коэффициентов может быть применен принцип экстраполяции. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, различных городов центров Московской и Ленинградской областей, городов-населенных пунктов, областей и республиканских городов центров, расположенных в южной части страны (г. Екатеринбург, г. Челябинск, г. Пермь, г. Нижний Новгород, г. Самара, г. Казань, г. Уфа, г. Оренбург, г. Саратов, г. Волгоград, г. Краснодар, г. Ростов-на-Дону, г. Ставрополь, г. Магнитогорск, г. Челябинск, г. Пермь, г. Нижний Новгород, г. Самара, г. Казань, г. Уфа, г. Оренбург, г. Саратов, г. Волгоград, г. Краснодар, г. Ростов-на-Дону, г. Ставрополь, г. Магнитогорск). В интервале между средним и нижним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и средних городов, различных городов субъектов Российской Федерации (за исключением районов центров Московской и Ленинградской областей). 				Объекты	Среднее значение	Расширенный интервал	Торговые помещения в зданиях	0,20	0,11	Офисные и деловые административные помещения в зданиях	0,11	0,10	Складские помещения в зданиях	0,20	0,10	Производственные помещения в зданиях	0,14	0,20																																	
Объекты	Среднее значение	Расширенный интервал																																																	
Торговые помещения в зданиях	0,20	0,11																																																	
Офисные и деловые административные помещения в зданиях	0,11	0,10																																																	
Складские помещения в зданиях	0,20	0,10																																																	
Производственные помещения в зданиях	0,14	0,20																																																	
«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.		12,95% (среднее значение максимальных значений для объектов свободного назначения, респонденты - эксперты - оценщики - эксперты и банки, города до 500 тыс. чел.) ⁶⁶																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,2%</td> <td>0,0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>7,0%</td> <td>10,0%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,4%</td> <td>13,2%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td>11,2%</td> <td>14,7%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>0,0%</td> <td>12,2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 30. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа объектов недвижимости. Объекты свободного назначения. Респонденты - сотрудники банков</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>10,2%</td> <td>13,0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>8,7%</td> <td>11,1%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>10,4%</td> <td>13,0%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td>12,0%</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>10,7%</td> <td>13,7%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Среднее значение: 13,73%</p>				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	0,2%	0,0%	2	Санкт-Петербург	7,0%	10,0%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,4%	13,2%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,2%	14,7%	5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,0%	12,2%	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	10,2%	13,0%	2	Санкт-Петербург	8,7%	11,1%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	13,0%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,0%	16,0%	5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,7%	13,7%
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																
1	Москва	0,2%	0,0%																																																
2	Санкт-Петербург	7,0%	10,0%																																																
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,4%	13,2%																																																
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,2%	14,7%																																																
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,0%	12,2%																																																
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																
1	Москва	10,2%	13,0%																																																
2	Санкт-Петербург	8,7%	11,1%																																																
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	13,0%																																																
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,0%	16,0%																																																
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,7%	13,7%																																																

⁶⁵ Для определения ставки капитализации используются верхние значения коэффициентов, принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, а также численность населения и статус города, а также активность рынка

⁶⁶ Для определения ставки капитализации используются верхние значения коэффициентов, принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, а также численность населения и статус города, а также активность рынка

Скидка на торг

Таблица 283. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	15,6%	10,8%	20,4%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,0%	14,2%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,6%	9,7%	19,5%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,7%	7,7%	17,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,7%	8,7%	18,7%

Рис. 32. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (неактивный рынок)⁶⁷

Таблица 287. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,7%	5,8%	15,7%
2	Санкт-Петербург	10,7%	5,8%	15,7%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,6%	9,7%	19,6%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,7%	7,7%	17,6%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,7%	8,7%	18,6%

Рис. 33. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (неактивный рынок)⁶⁸

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>) в г. Урай представлено 10 предложений по продаже и 19 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относится 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 оцениваемым помещением (встроенных помещений коммерческого назначения, сопоставимой площадью) Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на г. Югорск (ближайший сопоставимый населенный пункт по численности населения и статусу).

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 25 795 – 46 479 руб./кв. м без НДС и скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне от 5 474 – 9 743 руб./кв. м в год без учета НДС, без коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора, а также без учета скидки на торг.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеря-

⁶⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁶⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

ема и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов, что может привести к освобождению торговых площадей, и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

Уровень недозагрузки при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке для городов с населением до 500 тыс. чел. составляет 18,4% (среднее значение) от потенциального валового дохода.

Средний уровень операционных расходов собственника составляет 19,4% от потенциального валового дохода.

Ставка капитализации для объектов свободного назначения в среднем составляет 13,73%.

Скидки на торг при продаже объектов свободного назначения в городах с численностью до 500 тыс. чел. для неактивного рынка находятся в диапазоне 8,7% -18,7% для продажи и 8,7% -18,6% для аренды объектов.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемого объекта не выявлена.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемого объекта не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении варианта 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: Оцениваемый объект имеет нежилое назначение, что не допускает его иного использования. Ограничений по эксплуатации объекта не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает

торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объекта за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

Физическая осуществимость: учитывая размер объекта недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса) после проведения работ по внутренней отделке. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже и первой линии улицы – объект наиболее привлекателен для торговли и услуг. Также объект может быть использован в качестве офисных помещений. Производственно-складское использование является менее физически осуществимым в связи с расположением объекта в жилом доме и особенностями планировки.

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 встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. У помещения имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещение требует проведения отделочных работ, объём которых может несколько отличаться в зависимости от планируемого вида использования. Реконструкция встроенного помещения нецелесообразна (расположено в доме 2014 года постройки), а кроме того, не представляется возможной отдельно от всего жилого дома. Использование объекта в качестве производственно-складского, кроме того, что физически менее осуществимо, также нецелесообразно с финансовой точки зрения, в связи с более низкой стоимостью и ставкой аренды таких объектов.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торгового помещения, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта недвижимости в качестве торгового помещения, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является торгово-офисное, а также для смежных видов деятельности (услуги, сервис) – то есть в качестве помещения свободного назначения.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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 сто-

имости 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 внимание 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

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе 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. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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 объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок 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 № 2 к Отчету.

Таблица № 14. Описание аналогов для оценки стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁶⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
					
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, 3-й микрорайон, д.26А	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Г, д. 18Г	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7/1	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Спортивная, д.13
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Территориальная зона	Прочие	Прочие	Прочие	Прочие	Прочие
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Тип объекта	Помещение	Здание	Помещение	Помещение	Здание
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Без отделки	Стандартная отделка, требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	3	1	1 (76,2 кв. м), 2 (76,2 кв. м)
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

⁶⁹ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
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://hmap.cian.ru/sale/commercial/278359796/	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_206.4_m_2513448395	https://cre.mirkvartir.ru/214004005/	https://cre.mirkvartir.ru/301265854/
Источник информации	x	тел. +7 902-627-76-59	н/д	Андрей, тел. +7 982 501-58-78	Антон, тел. +7 982 510-61-03
Общая площадь, кв. м	397,90	246,70	206,40	117,20	152,40
Цена предложения, руб.	?	7 636 228	7 900 000	5 485 000	8 500 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	x	25 795	31 896	39 000	46 479
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

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 (сгруппированы⁷⁰ 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);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки правом на оцениваемое помещение является право общей долевой собственности. Однако 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 управ-

⁷⁰ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ления и на праве собственности. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Объект оценки расположен в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен к городам с населением до 500 тыс. чел.

Таблица 28.3. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по месту оценщиков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Регистрационный материал
1	Москва и Московская область	15,0%	10,0% - 20,0%
2	Санкт-Петербург	9,0%	4,0% - 14,0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	14,0%	9,0%
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	12,7%	7,7% - 17,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,7%	8,7% - 18,7%

Рис. 34. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (неактивный рынок)⁷¹

К расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов свободного назначения, в размере 13,7%. Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены.

Дальнейшие корректировки вводились аналогично по городам с населением до 500 тыс. чел., так как город расположения Объекта оценки по численности населения относится к данной группе городов. При наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Таблица № 15. 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	?	25 795	31 896	39 000	46 479
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	-	25 795	31 896	39 000	46 479
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	25 795	31 896	39 000	46 479
Дата продажи	дата	авг.23	авг.23	авг.23	авг.23	авг.23
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	25 795	31 896	39 000	46 479
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	22 261	27 526	33 657	40 111
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	22 261	27 526	33 657	40 111

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на расположение в регионе

При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых зон в пределах области согласно

⁷¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

«Справочнику оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г., на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и сложными экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	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. 35. Классификация типовых зон в пределах региона (статус населенного пункта)⁷²

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Таблица 17. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,78	0,71 - 0,85
2	Санкт-Петербург	0,82	0,75 - 0,89
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,75 - 0,89
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,79	0,72 - 0,86
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,75 - 0,89

Таблица 21. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,81	0,73 - 0,89
2	Санкт-Петербург	0,85	0,77 - 0,93
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,73 - 0,89
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,82	0,74 - 0,90
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,84	0,76 - 0,92

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,72	0,64 - 0,79
2	Санкт-Петербург	0,73	0,65 - 0,81
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,72	0,64 - 0,80
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,71	0,63 - 0,78
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,76	0,68 - 0,83

Таблица 23. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,54	0,45 - 0,63
2	Санкт-Петербург	0,48	0,37 - 0,59
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,46	0,37 - 0,55
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,52	0,43 - 0,61
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,48	0,39 - 0,57

Рис. 36. Коэффициенты корректировки для продажи на зону расположения в пределах региона (статус населенного пункта)⁷³

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2 расположены в г. Урай, тогда как объекты-аналоги №№3,4 расположены в г. Югорск. Подробное 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 оба 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 0,68 (минимальный), тогда как г. Югорск присваивается коэффициент 0,76 (средний). Согласно анализу Оценщика, введение коэффициентов

⁷² «Справочнику оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁷³ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

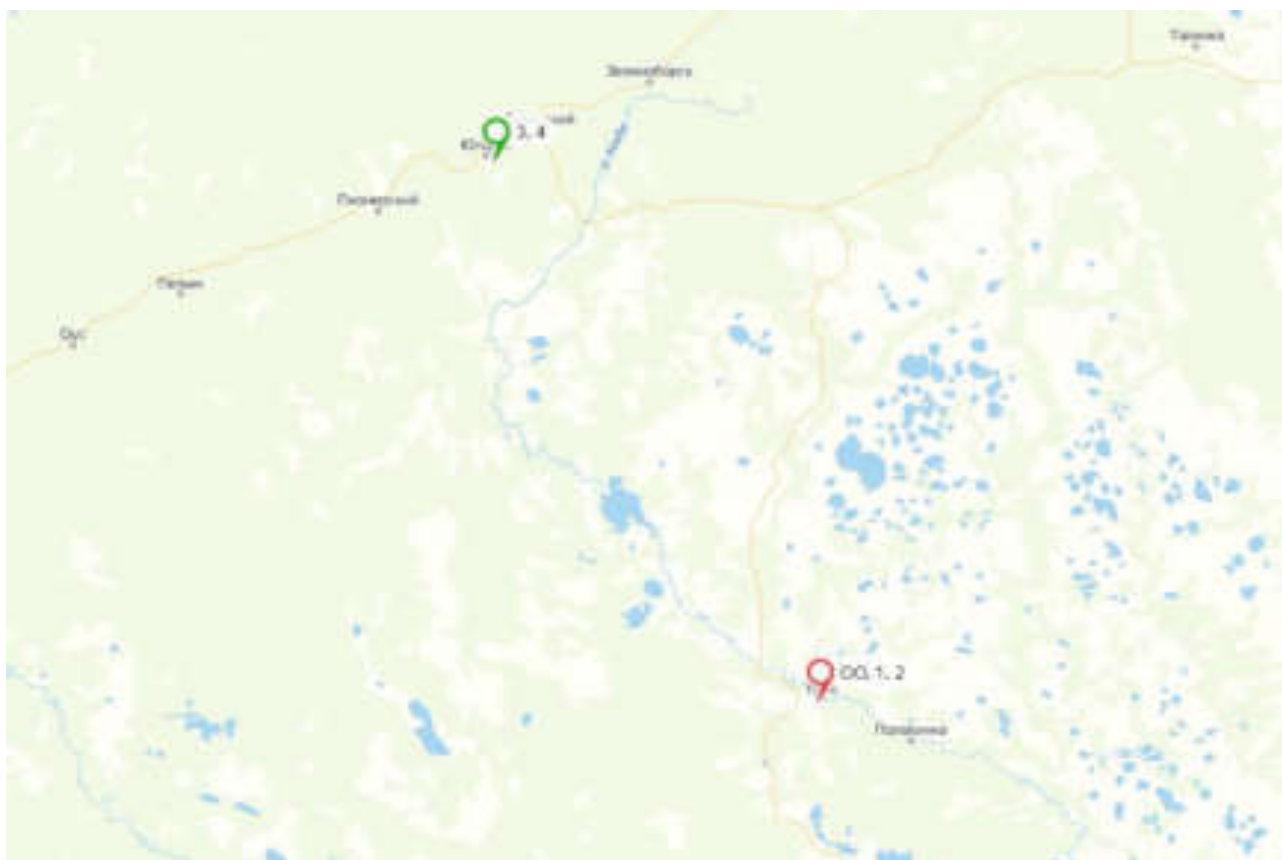
таким образом корректно учитывает территориальные различия в местоположении Объекта оценки и объектов – аналогов.

Таблица № 16. Расчет корректировки расположение в регионе

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент	0,68	0,68	0,68	0,76	0,76
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	-10,53%	-10,53%

Корректировка на местоположение

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки. Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>).



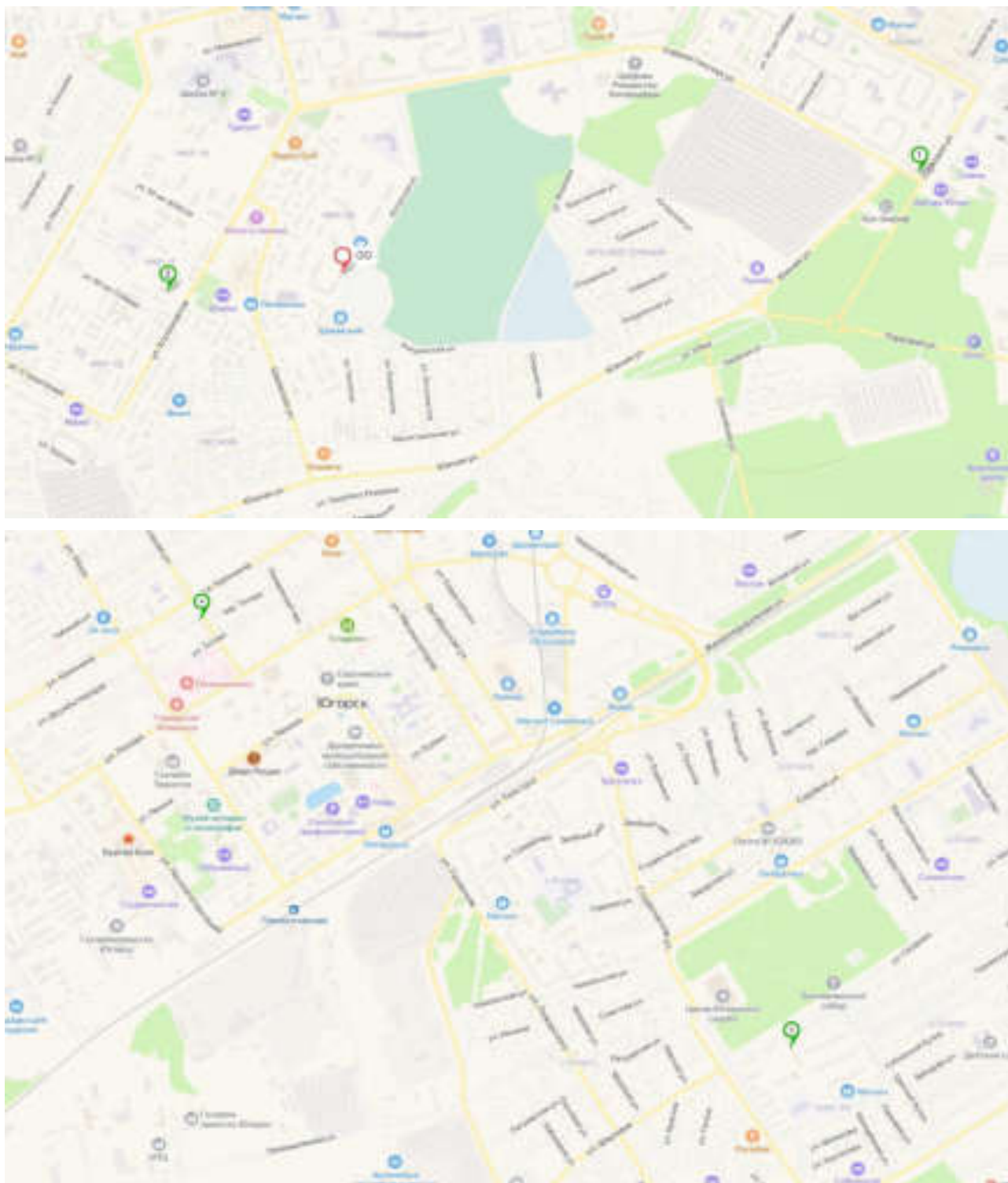


Рис. 37. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета)

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. Они делятся на территориальные и функциональные зоны.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города
(Датум: 29.05.2023 г.)

Типовые зоны в пределах города		Код
Исторический центр города	<p>Территориальные зоны</p> <p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагается основные здания городской служб (здания администрации города, государственные учреждения). На территории обычно располагается памятная культура и архитектурные объекты значимости. Территория «старый город», если она есть. Застройка старого района наряду с типичной застройкой XIX века, а также современные строения. Может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX веков на более ранних периодах. Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, небольшие туристские бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейл). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, фабры и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.</p>	I

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города
(Датум: 29.05.2023 г.)

Центры деловой активности	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, улицы и кварталы там обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, предоставляющая услуги жителям города. Отдельные торговые центры без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не могут. Обычно, характеризуется высокой пешеходной и велосипедной трафиком, также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При продолжении границ данной зоны не требуется обязательных изменений в распределении зонный административный район (админ. единицы), государственного учреждения. Данная зона может быть нарушена внутри одного административного района последующего назначения в районе.</p>	II
Промышленные	<p>Территория города, не относящаяся к историческому центру города, центру деловой активности и другим городам.</p>	III
Средняя зона	<p>Зоны населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут находиться на зоны первой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иной типологии, расположенные около границ города.</p>	IV

Рис. 38. Классификация типовых территориальных зон⁷⁴

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города
(Датум: 29.05.2023 г.)

Типовые зоны в пределах города		Код
Зоны автомагистралей	<p>Функциональные зоны</p> <p>Зоны вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и прилегающие к центру города. Существенными факторами являются наличие высокой скорости транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. В данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автобасы следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Здесь и вблизи таких автомагистралей обычно располагается автомобильные, туристические центры крупных административных единиц, крупные ТРЦ, крупные специализированные учреждения, школы и т.д. В данном случае отнесение зон 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/зданий.</p>	
Жилая зона	<p>Спальные районы: современные высотные здания, жилые кварталы - многоквартирные после 90-х годов советского периода, высотные зданиями, старыми многоквартирными среднетяжелыми зданиями - кварталами застройки до 90-х годов (одноэтажные зданиями (5-12 этажей)). Индивидуальные многоэтажные строения, а также многофункциональные дома. Территория данной ТФЗ включает в себя магазины массовой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты повседневной инфраструктуры.</p>	I
Промышленные	<p>Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как микрорайоны, концентрирующиеся вокруг большого производственного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты культуры, другие объекты комплекса.</p>	II

Рис. 39. Классификация типовых функциональных зон⁷⁵

⁷⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁷⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

В ходе анализа расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные и функциональные зоны в границах населенного пункта индивидуально. 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 все объекты-аналоги расположены в зонах многоквартирной жилой застройки, которые, согласно приведенным классификациям, относятся к территориальной зоне «прочие», к функциональной зоне «жилая». Корректировки не требуются.

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.

Таблица 67. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,86	0,79 - 0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77 - 0,92
3	Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69 - 0,84
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77 - 0,92
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,78 - 0,93

Рис. 40. Значения корректировок на красную линию для цен продажи⁷⁶

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

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для Объекта оценки и объекта-аналога №3 в размере 0,93, так как они расположены на первой линии, но на второстепенной улице, характеризующейся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Для остальных объектов коэффициент равен 1,00.

Таблица № 17. Расчет корректировки на красную линию

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Коэффициент	0,93	1,00	1,00	0,93	1,00
Величина корректировки, %		-7,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и объекты-аналоги, кроме №№1,4, являются помещениями, корректировка не требуется. К объектам-аналогам №№1,4 требуется введение корректировки, использовались средние значения коэффициентов.

Таблица 145. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,90	0,83 - 0,97
2	Санкт-Петербург	0,87	0,80 - 0,94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,73 - 0,89
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,81 - 0,97
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,86	0,78 - 0,94

Рис. 41. Значения корректировок удельной цены на тип объекта⁷⁷

Таблица № 18. Расчет корректировки на тип объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Помещение	Здание	Помещение	Помещение	Здание

⁷⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁷⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коэффициент	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00
Величина корректировки, %		-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%

Корректировка на площадь. 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.

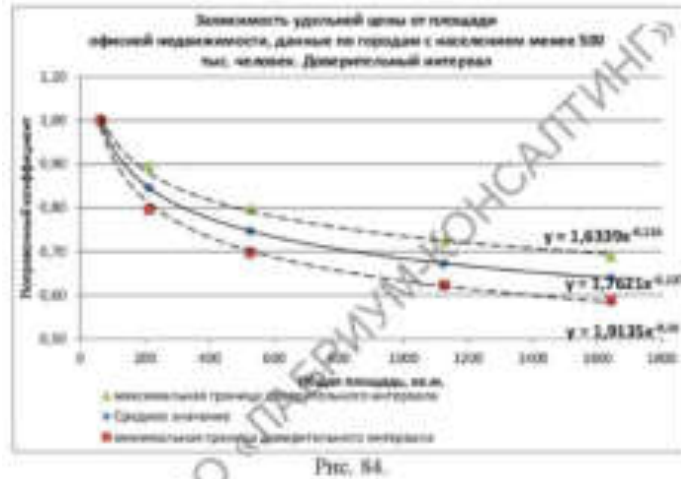


Рис. 42. Зависимость цен объектов офисного назначения от площади для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁷⁸

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,137} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,137 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 19. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	397,90	246,70	206,40	117,20	152,40
Величина корректировки, %	x	-6,34%	-8,60%	-15,42%	-12,32%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов. Так как оцениваемое помещение не имеет отделки, требуется введение корректировки.

Оценщик использовал укрупнённые данные о величине затрат на проведение ремонта, которые являются средними и могут не соответствовать фактическим затратам. Оценщик допускает, что данный способ расчета является наиболее корректным с учетом ограниченности имеющейся у него информации. Оценщику не предоставлены данные о фактических затратах по ремонту используемых в расчете объектов-аналогов, так как такая информация не разглашается правообладателями/продавцами и не может быть подтверждена документально. Также у Оценщика отсутствуют данные о планируемых затратах по оцениваемому объекту.

⁷⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 258. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Экспанс	Стандарт	Премиум
Объект оценки	Без отделки	0	3500	5900	7500	12400
	Косметический	3500	0	-2400	-4100	7500
	Экспанс	1900	3400	0	-1700	-4500
	Стандарт	7600	4100	1700	0	-4800
	Премиум	12400	8900	6500	4800	0

 Рис. 43. Корректировка на тип ремонта, руб.⁷⁹

Таблица № 20. Корректировка на техническое состояние (отделку)

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вид и состояние отделки	Без отделки	Стандартная отделка, требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Скорректированная цена		22 261	27 526	33 657	40 111
Стоимость отделки, руб. кв. м	0,00	3 500	7 600	7 600	7 600
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		-3 500	-7 600	-7 600	-7 600
Величина корректировки, %		-15,72%	-27,61%	-22,58%	-18,95%

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов и в случае отличий по данному фактору, вводится корректировка.

Величина корректировки определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 163. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

 Рис. 44. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁸⁰

Таблица № 21. Корректировка на этаж расположения

Показатель	Этаж расположения	Объект оценки	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	
	Подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78
	Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78
	1 этаж	397,90	246,70	0,00	117,20	76,20	1,00

⁷⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁸⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Показатель Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	
2 этаж и выше	0,00	0,00	206,40	0,00	76,20	0,96
Общая площадь, кв. м	397,90	246,70	206,40	117,20	152,40	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	1,000	0,960	1,000	0,980	-
Корректировка, %	-	0,00%	4,17%	0,00%	2,04%	-

Корректировка на тип входа. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов отдельного входа и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги имеют отдельный вход, кроме объекта-аналога № 2, который имеет совместный вход.

Таблица 179. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Объект оценки	Отдельный вход	Аналог	
		Отдельный вход есть	Отдельного входа нет
	отдельный вход есть	1,00	1,15
	отдельного входа нет	0,87	1,00

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁸¹

Таблица № 22. Корректировка на тип входа

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Величина корректировки, %	x	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%

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. Какие-либо иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены.

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $C_{np.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-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 $(1-a^n)$.

⁸¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Таблица № 23. Расчет стоимости объекта с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	22 261	27 526	33 657	40 111
Корректировка на зоны					
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%	-10,53%	-10,53%
Территориальная зона	Прочие	Прочие	Прочие	Прочие	Прочие
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Корректировка	х	-7,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Здание	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка	х	-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	397,90	246,70	206,40	117,20	152,40
Корректировка	х	-6,34%	-8,60%	-15,42%	-12,32%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Без отделки	Стандартная отделка, требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	-15,72%	-27,61%	-22,58%	-18,95%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	3	1	1 (76,2 кв. м), 2 (76,2 кв. м)
Корректировка	х	0,00%	4,17%	0,00%	2,04%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	15,00%	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					

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
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%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-39,06%	-24,04%	-48,53%	-56,75%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	60,94%	75,96%	51,47%	43,25%
Весовой коэффициент	х	26,31%	32,79%	22,22%	18,67%
Итого скорректированная цена аналогов	х	13 565	20 908	17 325	17 347
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	39,06%	62,38%	48,53%	60,83%
<i>Коэффициент вариации</i>		17,34%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	17 515	3 569	6 857	3 850	3 239
Площадь, кв. м	397,90				
Стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	6 969 166				

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. В8, В9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сро-

ков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объектов. 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 Объекта оценки в рамках затратного подхода.

6.3. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

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 в рамках доходного подхода

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R – ставка капитализации;
- V – стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости⁸²;

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчетная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта⁸³;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

⁸² Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

⁸³ Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность, наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков (метод, основанный на расчете приведенной стоимости). Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Согласно п. 18 ФСО V при выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается рав-

ным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период целесообразно принимать длительностью 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,38⁸⁴ года (исходя из даты оценки – 14 августа 2023 г.). Последний год прогнозного периода – 2026 г.

6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет и прогнозирование номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3 Отчета);
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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 недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

После вычета из ПВД потерь на недогрузку 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).

Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости или сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений Объекта оценки. ПВД 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.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

⁸⁴ 0,38 года – доля года с даты оценки (14 августа 2023 г.) по 31 декабря 2023 г.

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 № 2 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. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

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 Объекта оценки через систему корректировок. Перечень используемых Оценщиком элементов сравнения представлен в п. 6.1.4 Отчета.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 24. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды⁸⁵

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
					
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, ул. Ленина, д.61	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, 2А микрорайон, д. 46	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, ул. Цветочная, д. 11	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Г, д. 18Г
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Территориальная зона	Прочие	Исторический центр	Прочие	Прочие	Прочие
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Первая линия	Первая линия	Красная линия
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1 (74,6 кв. м), 3 (176,1 кв. м)	1	1	3
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Совместный	Совместный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка

⁸⁵ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
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)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	х	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_251_m_2482417411	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2305308384	https://100real.ru/uray/arendatorgovoy-ploshadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-tsvetochnaya-ul-11-7781021	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_tantsevalnogo_zala_206_m_2065124668
Источник информации	х	Наталья, тел. +7 982 930-58-07	тел. +7 912 780-99-41	Альбина, тел. +7 950 519-79-83	н/д
Общая площадь, кв. м	397,90	250,70	112,90	274,00	206,40
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	9 240	11 692	6 569	7 200
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС		8 011	9 743	5 474	6 000
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

**В арендную ставку Объекта-аналога №1 включены коммунальные расходы. Для приведения ставки аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором), арендная ставка по указанному Объекту-аналогу была скорректирована. Для корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. Размер коммунальных расходов составил 13,30% от ставки аренды (среднее значение коммунальных платежей за электричество, водоснабжение и канализацию, а также отопление для объектов торговой недвижимости в городах с населением до 500 тыс. чел. и доходами выше среднего).*

Таблица 17. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %
Коммунальные платежи. Электроснабжение

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	7.3%	5.1%	9.4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	7.1%	4.2%	10.0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6.5%	3.0%	10.0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5.5%	2.6%	8.1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6.0%	4.1%	8.0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5.5%	3.1%	7.9%

Таблица 18. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %
Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	6.3%	0.0%	10.6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	2.7%	1.0%	5.0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5.3%	0.0%	9.6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.5%	0.0%	4.0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.6%	1.4%	3.8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.5%	1.0%	3.5%

Таблица 19. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %
Коммунальные платежи. Отопление

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	6.5%	1.1%	11.9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	6.2%	3.3%	9.0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8.0%	5.3%	10.7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5.4%	3.4%	7.4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4.7%	3.0%	6.4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6.5%	4.2%	8.7%

Рис. 46. Размер коммунальных расходов арендатора для объектов торговой недвижимости в величине валовой арендной ставки⁸⁶

⁸⁶ Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение, оформленное на праве общей долевой собственности, ограничения (обременения) права – доверительное управление, факт наличия ограничений (обременений) и долевой собственности не учитывался. Для целей применения доходного подхода предполагается передача оцениваемого объекта в аренду. Объекты-аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 287. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	10,7%	9,8% - 11,5%
2	Санкт-Петербург	10,7%	9,8% - 11,5%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,0%	9,7% - 18,3%
4	Города с численностью 500 - 1000 тыс. чел.	12,7%	7,7% - 17,6%
5	Города с численностью до 500 тыс. чел.	13,7%	8,7% - 16,6%

Рис. 47. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (неактивный рынок)⁸⁷

Текущая санкционная ситуация неоднозначна и может привести к росту торга, однако в кризисное время потенциальное количество арендаторов коммерческой недвижимости увеличивается, так как не все могут получить заемные средства для покупки и в текущих реалиях могут предпочесть аренду покупке. В связи с неоднозначностью ситуации Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 13,7% для неактивного рынка для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел.

Дальнейшие корректировки вводились аналогично по городам с населением до 500 тыс. чел., так как город расположения Объекта оценки по численности населения относится к данной группе городов. При наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Таблица № 25. 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	?	8 011	9 743	5 474	6 000
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 011	9 743	5 474	6 000
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 011	9 743	5 474	6 000
Дата продажи	дата	авг.23	авг.23	авг.23	авг.23	авг.23
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 011	9 743	5 474	6 000
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	6 914	8 408	4 724	5 178
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	6 914	8 408	4 724	5 178

⁸⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на расположение в регионе

Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги расположены в г. Урай, корректировка на расположение в регионе не требуется.

Корректировка на местоположение

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки. Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

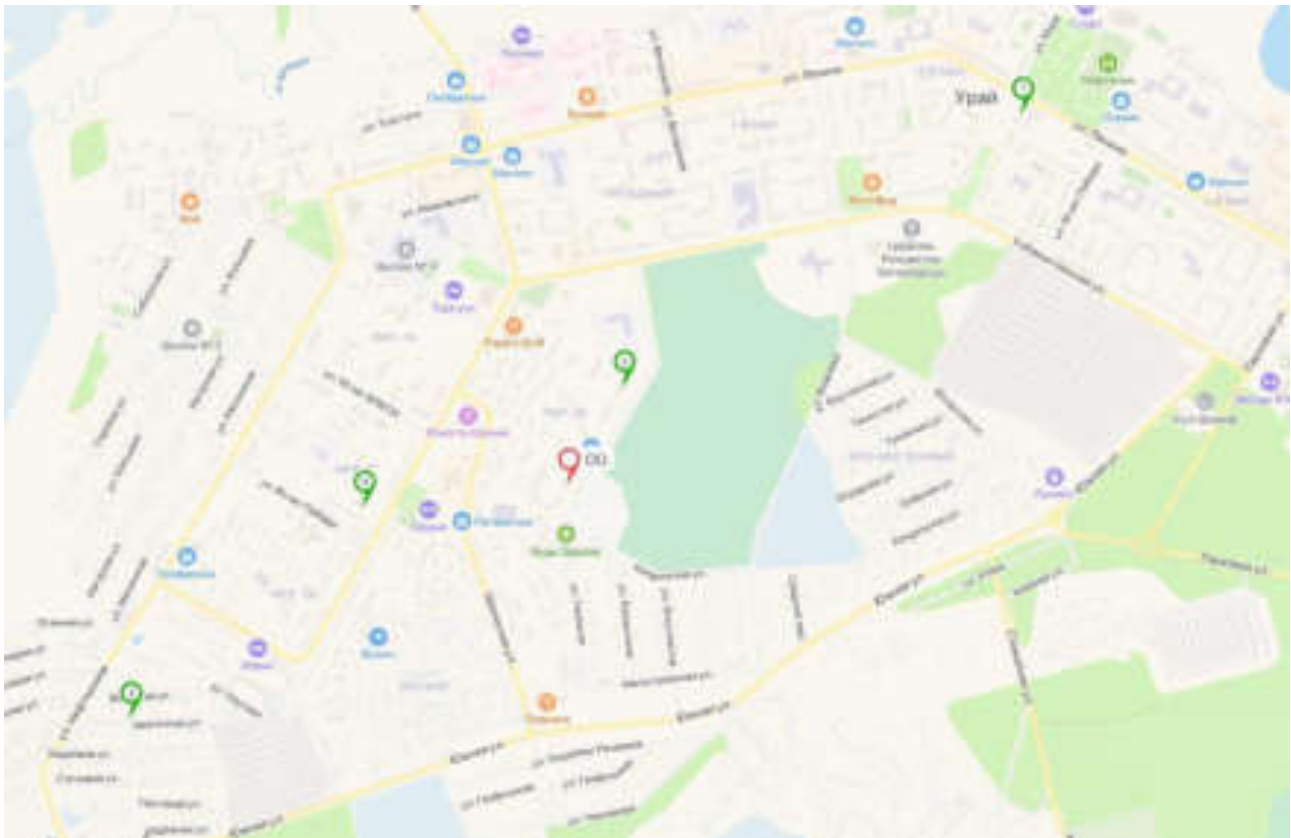


Рис. 48. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета)

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. Они делятся на территориальные и функциональные зоны.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города
(Дополнено 29.05.2023 г.)

Типовые зоны в пределах города	Код
Территориальные зоны	
Исторический центр города	I
Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются особые здания городского уровня (здания администрации города, государственные учреждения). На территории обычно располагается памятник культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «сердце» города, если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой ЭЛБЗ, а также современные строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX веков (не более раннее десятилетие). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне высокомерно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейл). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, фабры и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города
(Дополнено 29.05.2023 г.)

Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, районы в которых также обычно сосредоточены транспортные районы и сопутствующая инфраструктура, обеспечивающая движение через город. Отдельные торговые центры без наличия сопутствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не могут. Обычно, характеризуются высокой транспортной и пешеходной проходимостью, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательных действий и расположения основных административных зданий (зданий администрации, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько районов одного административного района (последующее наименование в отчетах).	II
Границы	Территория города, не относящаяся к историческому центру города, центру деловой активности и границе города	III
Средняя граница	Зоны населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут располагаться на зоны более удаленности различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, расположенные около границ города.	IV

Рис. 49. Классификация типовых территориальных зон⁸⁸

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города
(Дополнено 29.05.2023 г.)

Типовые зоны в пределах города	Код	
Функциональные зоны		
Зоны автомагистралей	Зоны вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающие факторы типичны наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данной зоне имеет структурное значение. В данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобиль следует в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Здесь и вблизи таких автомагистралей обычно располагается автомобильные, специализированные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные учреждения, школы и т.д. В данной зоне отнесены здания 1-2 ряда близлежащих к автомагистрали зданий/зданий.	
Жилая зона	Средняя и высокая современная высотная застройка, жилая квартальная застройка (постройки после 90-х годов) совокупно с высокотипичными зданиями средней этажности (кварталы застройка до 90-х годов) среднеэтажными зданиями (5-12 этажей). Индивидуальные многоэтажные строениями, а также аналогичные жилые зоны. Территория данной ТФЗ включает в себя магистраль высокой доступности, коммерциально-бытовые объекты и прочие объекты городской инфраструктуры.	II
Промышленность	Зоны фабричного, заводского, промышленного назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как микрорайоны, концентрирующие вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты культуры, другие объекты комплекса.	III

Рис. 50. Классификация типовых функциональных зон⁸⁹

⁸⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁸⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

В ходе анализа расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные и функциональные зоны в границах населенного пункта индивидуально.

Корректировка на территориальную зону. Объект оценки и объекты-аналоги №№2-4 расположены в зонах многоквартирной жилой застройки, которые, согласно приведенным классификациям, относятся к территориальной зоне «прочие», корректировка не требуется. Объект-аналог №1 расположен в исторической части города, необходима корректировка.

Таблица 50. Территориальные коэффициенты для указанных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Центр деловой активности города по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный диапазон
1	Москва	0,97	0,85 - 1,00
2	Московская область	0,97	0,90 - 1,00
3	Санкт-Петербург	0,88	0,80 - 1,00
4	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)	0,88	0,80 - 1,00
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,88	0,80 - 1,00
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,88	0,80 - 1,00

Таблица 51. Территориальные коэффициенты для указанных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Прочие по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города) (Действительно 2020-2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный диапазон
1	Москва	0,72	0,58 - 0,85
2	Московская область	0,78	0,65 - 0,91
3	Санкт-Петербург	0,71	0,67 - 0,87
4	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)	0,68	0,59 - 0,80
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,68	0,59 - 0,80
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,78	0,68 - 0,88

Таблица 52. Территориальные коэффициенты для указанных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Окрестности городов по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный диапазон
1	Москва	0,61	0,44 - 0,65
2	Московская область	0,74	0,55 - 0,94
3	Санкт-Петербург	0,58	0,48 - 0,74
4	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)	0,68	0,58 - 0,78
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,61	0,53 - 0,81
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,62	0,50 - 0,80

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок по территориальным зонам⁹⁰

Таблица № 26. Расчет корректировки на территориальную зону

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Территориальная зона	Прочие	Исторический центр	Прочие	Прочие	Прочие
Коэффициент	0,78	1,00	0,78	0,78	0,78
Величина корректировки, %		-22,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на функциональную зону. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зонах многоквартирной жилой застройки, которые, согласно приведенным классификациям, относятся к функциональной зоне «жилая», корректировка не требуется.

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.

Оцениваемое помещение расположено на первой линии небольшой улицы, как объекты-аналоги №2,3. Объекты-аналоги №1,4 расположены вдоль улиц с высоким трафиком транспорта и проходимость (красная линия), требуются корректировки.

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

⁹⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 68. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,91	0,80 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,94	0,77 - 0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,78 - 0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75 - 0,90
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,75 - 0,90

Рис. 52. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок⁹¹

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 2,3 в размере 0,90, так как они расположены на второстепенных улицах, характеризующихся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Для остальных объектов коэффициент равен 1,00.

Таблица № 27. Корректировка на красную линию

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Первая линия	Первая линия	Красная линия
Коэффициент	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00
Величина корректировки, %		-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект 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.

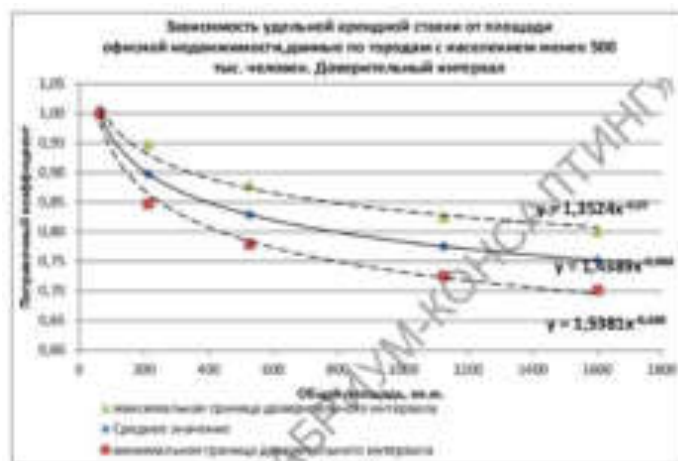


Рис. 53.

Рис. 53. Зависимость арендных ставок объектов офисного назначения от площади для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁹²

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{об}} / S_{\text{об}})^{-0,088} - 1, \text{ где:}$$

⁹¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁹² «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

- $K_{\text{масш}}$ -корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,088 – коэффициент торможения согласно приведенному ниже рисунку (среднее значение).

Таблица № 28. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	397,90	250,70	112,90	274,00	206,40
Величина корректировки, %	x	-3,98%	-10,49%	-3,23%	-5,61%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как все объекты-аналоги имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии или предлагаются арендные каникулы (согласованная неуплата арендной платы в счет затрат на осуществленный ремонт) и/или компенсация ремонта, то корректировка не вводилась. Объект оценки не имеет отделки, однако, для корректности производимого расчёта корректировка на состояние отделки введена далее после получения величины стоимости оцениваемого объекта в допущении о наличии у него стандартной отделки в хорошем состоянии.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов и в случае отличий по данному фактору, вводится корректировка. Объект оценки и объекты-аналоги №№2,3 расположены на 1 этажах, корректировка не требуется. Объект-аналог №1 расположен на 1 и 3 этажах, а объект-аналог №4 - на 3 этаже, необходимы корректировки.

Таблица 164. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения	Аналог		
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
1 этаж	1,00	1,07	1,26
2 этаж и выше	0,94	1,00	1,19
цоколь/подвал	0,79	0,64	1,00

Рис. 54. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁹³
Таблица № 29. Корректировка на этаж расположения

Показатель	Объект оценки	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,79
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,79
1 этаж	397,90	74,60	112,90	274,00	0,00	1,00
2 этаж	0,00	176,10	0,00	0,00	206,40	0,94
Общая площадь, кв. м	397,90	250,70	112,90	274,00	206,40	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	0,958	1,000	1,000	0,940	-
Корректировка, %	-	4,40%	0,00%	0,00%	6,38%	-

Корректировка на тип входа. Оцениваемый объект и объект-аналог № 2 имеют отдельный вход с улицы. У объектов-аналогов №№ 1,3,4 отдельный вход отсутствует, необходимы корректировки.

⁹³ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 180. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Объект оценки	Аналог	
	отдельный вход есть	отдельного входа нет
отдельный вход есть	1,00	1,00
отдельного входа нет	0,94	1,00

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁹⁴

Таблица № 30. Корректировка на отдельный вход

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Совместный	Совместный
Величина корректировки, %	х	6,00%	0,00%	6,00%	6,00%

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. все объекты 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. Какие-либо иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены.

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

Таблица № 31. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого помещения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	6 914	8 408	4 724	5 178
Корректировка на зоны					
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%
Территориальная зона	Прочие	Исторический центр	Прочие	Прочие	Прочие
Корректировка	х	-22,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Первая линия	Первая линия	Красная линия
Корректировка	х	-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					

⁹⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв.м	397,90	250,70	112,90	274,00	206,40
Корректировка	x	-3,98%	-10,49%	-3,23%	-5,61%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1 (74,6 кв. м), 3 (176,1 кв. м)	1	1	3
Корректировка	x	4,40%	0,00%	0,00%	6,38%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Совместный	Совместный
Корректировка	x	6,00%	0,00%	6,00%	6,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	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)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-25,58%	-10,49%	2,77%	-3,23%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	74,42%	89,51%	97,23%	96,77%
Весовой коэффициент	x	20,79%	25,01%	27,16%	27,04%
Итого скорректированная цена аналогов	x	5 145	7 526	4 855	5 011
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	46,38%	10,49%	9,23%	28,00%
<i>Коэффициент вариации</i>		22,48%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	5 625	1 070	1 882	1 319	1 355

Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Таблица № 32. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Наименование	Значение
Общая площадь, кв. м	397,90
Ставка аренды, руб./кв. м в год, без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС	5 625
Потенциальный валовый доход (ПВД) без НДС, руб.	2 238 354

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.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_1), \text{ где:}$$

- K_{v1} – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_1 – потери от неуплаты.

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 коммерческой недвижимости в рассматриваемом городе является неактивным, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей для городов с населением до 500 тыс. чел. в размере 18,40%. Величина недозагрузки при сдаче в аренду принимается постоянной для всего прогнозного периода, так как в условиях экономического кризиса снижение количества потенциальных долгосрочных арендаторов нивелируется временными арендаторами, которые ранее рассматривали варианты покупки коммерческой недвижимости для личных целей и отказавшиеся от ее покупки на время кризиса в пользу временной аренды до нормализации ситуации. Кроме того, с учетом нестабильности политической и экономической ситуации какое-либо достоверное прогнозирование данного показателя затруднено.

Таблица 12. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Неактивный рынок. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	11,1%	20,0%
2	Санкт-Петербург	11,0%	3,6%	18,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (Москва г., Москва и г. Санкт-Петербург)	20,7%	14,0%	27,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	20,0%	6,9%	31,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	18,4%	10,0%	26,0%

Рис. 56. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения (неактивный рынок)
95

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 33. Расчет действительного валового дохода (без НДС)

Наименование	Значение
Потенциальный валовой доход, руб. в год	2 238 354
Потери от недоиспользования, %	18,40%
Потери от неплатежей, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	1 826 497

В связи с тем, что оцениваемое помещение не использовалось (не выполнена внутренняя отделка), провести сопоставление прогнозируемых и ретроспективных доходов (в связи с их отсутствием) не представляется возможным.

⁹⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора). Под коммунальными платежами Оценщик подразумевает плату за электроэнергию, водоснабжение и канализацию, отопление. Под эксплуатационными расходами арендатора Оценщик подразумевает плату за уборку внутренних помещений, интернет и средства связи, охрану и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт. Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора.

По незадокументированным данным, предоставленным Заказчиком, величина операционных расходов собственника по Объекту оценки в 2021 году составила:

Таблица № 34. Данные о фактических расходах за 2021 г.

Наименование	Значение
Расходы, всего, тыс. руб.	1 049
Расходы на содержание, тыс. руб.	338
Электроснабжение, электроподключение, тыс. руб.	0
Теплоснабжение, тыс. руб.	108
Водоснабжение, водотведение, тыс. руб.	0
Охрана, тыс. руб.	0
ОПС, тыс. руб.	0
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию, тыс. руб.	230
Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН), тыс. руб.	514
Расходы на ремонт, тыс. руб.	0
Налоги, тыс. руб.	56
налог на имущество, тыс. руб.	0
налог на землю, тыс. руб.	0
взносы на кап. ремонт, тыс. руб.	56
Страхование, тыс. руб.	16
Прочие расходы, тыс. руб.	125
Итого без учета расходов на содержание, тыс. руб.	711
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД	31,76%

По незадокументированным данным, предоставленным Заказчиком, величина операционных расходов собственника по Объекту оценки в 2022 году составила:

Таблица № 35. Данные о фактических расходах за 2022 г., руб.

Наименование	Значение
Вознаграждение управляющей компании	240 840,53
Взносы на кап. ремонт	69 314,18
Расходы на содержание (теплоснабжение, электроэнергия, охрана, расходы по текущему санитарному и техническому содержанию)	474 975,51
Налог на имущество	245 857,00
Страхование	нет данных
Итого без учета расходов на содержание	556 011,71
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД	24,84%

Следует отметить, что состав операционных расходов не соответствует типичным в связи с тем, что объект находится в управлении управляющей компании присутствует такой вид расходов как вознаграждение управляющей компании. Оплата коммунальных услуг и эксплуатационных расходов арендатора не входит в состав расчетной арендной ставки, в связи с этим не требуется вычитать расходы за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы арендатора при расчете чистого операционного дохода, их компенсируют арендаторы, что типично для рынка аренды. Так как использование в расчете фактических данных приведёт Оценщика к получению инвестиционной стоимости, то есть стоимости для конкретного правообладателя Оценщик не использовал фактические расходы.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора) была принята по рыночным данным как среднее значение величины операционных расходов для торговых и сходных типов объектов (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 19,4%.

Значения «чистых расходов собственника и величина чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Промышленные и складские типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	27,2%	20,1% – 34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,3% – 31,7%
3	Города с численностью более 1 млн чел. кроме: Москва и Санкт-Петербурга	20,9%	13,8% – 27,9%
4	Города с населением 100-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	17,2%	10,0% – 25,7%
5	Города с населением 100-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	18,0%	12,8% – 24,4%
6	Города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	18,4%	13,3% – 25,5%
7	Города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	22,8%	14,2% – 31,3%

Рис. 57. Размер операционных расходов собственника⁹⁶

Таблица № 36. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Наименование	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	19,4%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	2 238 354
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	434 241

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 № 37. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	1 826 497
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	434 241
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	1 392 256

В течение прогнозного периода в качестве денежного потока принимается величина чистого операционного дохода. В качестве темпа роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год. Расчет величины денежного потока в постпрогнозный период осуществляется аналогично.

Согласно анализу, проведенному Оценщиком, использование данного темпа роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки (п. 4.1 Отчета).

Таблица № 38. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС

Период	14.08.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	529 830,92 ⁹⁷	1 468 830,53	1 529 787,00	1 590 978,48	1 654 617,62

⁹⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

⁹⁷ С учетом доли года 0,38, соответствующей периоду прогнозирования

Период	14.08.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Темп изменения, %	⁹⁸	5,50%	4,15%	4,00%	4,00%

6.3.4. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)⁹⁹, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{100}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для помещений свободного назначения в размере 13,73%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

⁹⁸ Так как при расчете величины чистого операционного дохода (ЧОД) учтены текущие цены, темп роста в 2023 году по сравнению с 2022 годом не применяется и не указывается

⁹⁹ Применим в рамках оценки бизнеса

¹⁰⁰ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

Согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов по итогам 2023 года темп роста потребительских цен, по оценке, составит 5,3% г/г (декабрь к декабрю 2022 года).

В 2024-2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).



Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

14 апреля 2023 года

Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	единица	2022	2023	2024	2025	2026
		факт	прогноз	прогноз	прогноз	прогноз
1. Внешние и макроэкономические условия развития						
Цена на нефть марки Brent, дата: США / Евро	\$/баррель	69,7	69,7	70,7	71,8	70,8
Курс евро (среднегодовой), доллар США за евро	доллар США за евро	1,05	1,09	1,09	1,10	1,11
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ, импорт цен на конец периода, % к декабрю)	Процентный	11,8	5,5	4,0	4,0	4,0
	в среднем за год, %	13,0	5,2	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рубль за доллар США	Процентный	77,5	79,5	79,8	77,8	76,8

Рис. 58. Прогноз инфляции¹⁰¹

По данным июльского Макроэкономического опроса Банка России медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен на 0,2 п. п. до 5,7%, на 2024 год повышен на 0,3 п. п. до 4,3%. Аналитики по-прежнему ожидают, что инфляция вернется к уровню вблизи 4% в 2025 году и далее будет оставаться на цели.

¹⁰¹ Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, дата публикации: 14 апреля 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnyye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html, https://www.economy.gov.ru/material/file/84160d2bccf279283f5b1b8c6da231cb/scenarnye_usloviya_2023.pdf

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: июль 2023 года*

	2023 (факт)	2023 (прог.)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % к аналог. периоду)	5,9	5,7	5,1	4,3	4,0
ИПЦ (в % к аналог. периоду)	5,7	5,7	5,0	4,3	4,0
Индекс цен производителей (в % к аналог. периоду)	5,7	5,7	5,0	4,3	4,0
ИПЦ (в % к аналог. периоду)	5,9	5,7	5,1	4,3	4,0

— **Инфляция:** Медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен до 5,7% (+0,2 п.п. к июньскому опросу), на 2024 год — до 4,3% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025 году инфляция будет находиться на цели.

Рис. 59. Прогноз инфляции¹⁰²

Таблица № 39. Прогноз инфляции

Наименование	2023	2024	2025	2026-пост-прогнозный период
Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html	5,30%	4,00%	4,00%	4,00%
Макроэкономический опрос Банка России, июль 2023 г., https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/	5,70%	4,30%	4,00%	4,00%
Инфляция, принимаемая к расчету	5,50%	4,15%	4,00%	4,00%

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

Таблица № 40. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %			13,73%		
Долгосрочный темп роста в год, %	5,50%	4,15%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	19,23%	17,88%	17,73%	17,73%	17,73%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

¹⁰² Макроэкономический опрос Банка России, июль 2023 г., https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов (неплатежей) или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^t \times (1+i_2)^{t-1} \times \dots \times (1+i_n)^{t-n+1}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2023 г. составляет: 0,19=0,38 года / 2.

Таблица № 41. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	14.08.2023-31.12.2023	2024	2025	2026
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	529 830,92	1 468 830,53	1 529 787,00	1 590 978,48
Период	0,38	1,38	2,38	3,38
Середина периода (период дисконтирования)	0,19	0,88	1,88	2,88
Ставка дисконтирования	19,23%	17,88%	17,73%	17,73%
Коэффициент дисконтирования	0,9671	0,8614	0,7313	0,6212
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	512 397	1 265 315	1 118 698	988 274

6.3.6. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Таблица № 42. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать динамику изменения арендной платы и операционных расходов
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Таблица № 43. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб. без НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб. без НДС	1 654 617,62
2	Ставка капитализации	13,73%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (3=1/2)	12 055 502
4	Период дисконтирования	3,38
5	Коэффициент дисконтирования ¹⁰³	0,5725
6	Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)	6 901 829

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,38.

6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей постпрогнозной стоимости.

Таблица № 44. Расчет стоимости оцениваемого объекта №1 по доходному подходу

Период	14.08.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	512 397	1 265 315	1 118 698	988 274	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС					6 901 829
Стоимость Объекта оценки, руб. без НДС в допущении о стандартной отделке в хорошем состоянии, руб.			10 786 513		
Затраты на проведение ремонта, (=7 600 ¹⁰⁴ *397,90 кв. м), руб.			3 024 040		
Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.			7 762 473		

¹⁰³ Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета

¹⁰⁴ Стоимость стандартной отделки

Оценщик использовал укрупнённые данные о величине затрат на проведение ремонта, которые являются средними и могут не соответствовать фактическим затратам. Оценщик допускает, что данный способ расчета является наиболее корректным с учетом ограниченности имеющейся у него информации. Оценщику не предоставлены данные о планируемых затратах по ремонту, в связи с отсутствием данной информации у правообладателя

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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 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 (рыночный) 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 оцениваемого помещения Оценщик применил два подхода – сравнительный (рыночный) 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, пересекаются.

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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,5	19,4 – 21,6
3. Высококлассная торговая недвижимость	20,5	18,9 – 21,9
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	23,0	21,9 – 24,4

Рис. 60. Неопределенность величины стоимости при сравнительном (рыночном) подходе¹⁰⁵

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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	23,5	22,0 – 25,0
3. Высококлассная торговая недвижимость	22,8	21,3 – 23,7
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	25,5	24,1 – 26,9

Рис. 61. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе¹⁰⁶

Таблица № 45. Неопределенность величины стоимости

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

Таблица № 46. Неопределенность величины стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость Объекта оценки в рамках подхода, руб.	6 969 166	7 762 473	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	19,50%	22,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	5 610 179	6 015 917	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	8 328 153	9 509 030	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	6 015 917	8 328 153	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному (рыночному) 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.

¹⁰⁵ «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.

¹⁰⁶ «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.

Таблица № 47. Согласование результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки

Наименование	Площадь, кв. м	Стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707	397,90	6 969 166	0,50	7 762 473	0,50	7 366 000

Таким образом,

Справедливая (рыночная) стоимость помещения, назначение нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5707, по состоянию на 14 августа 2023 г.¹⁰⁷ составляет:

7 366 000 (Семь миллионов триста шестьдесят шесть тысяч) рублей без учета НДС.

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне $\pm 20\%$ от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

¹⁰⁷ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 45 от «14» августа 2023 г.
к договору № Югра-ЛК об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «10» марта 2021 г.

Задание на оценку

1. Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

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

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707.

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

- копия Выписки из ЕГРН от 10 февраля 2023 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения №86/201/15-346430 от 03 декабря 2015 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничения (обременения) права в виде доверительного управления.

4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятых управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 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 течение 6 (шести) месяцев с даты оценки.

6. Вид стоимости, предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления. Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть начислены на дату оценки.

Предпосылки справедливой стоимости:

- 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) Дата оценки в соответствии с п 8 Задания на оценку;
- 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- 5) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рамочными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.

7. Указание на форму составления Отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (двух) лет в количестве 2 (двух) и более раз меры дисциплинарного воздействия, не косятся веситых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в стад осуществления

оценочной деятельности которого составляет не менее 3 (трех) лет на дату оценки. Отчет об оценке составляется на бухгалтерском носителе.

8. Дата оценки. 14 августа 2023 г.

9. Срок проведения оценки. 14 августа 2023 г. (включительно).

10. Общие допущения и ограничения:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытия которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оценочной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценщику 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/покупатель актива, несмотря на оценочную 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 информационно-выходных 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.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с утиль. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задаче на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится на допущении об их актуальности и достоверности на дату оценки.
- Исполнитель / Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, являющиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводит аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на них не лежит ответственность за их обнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- 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 дней.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки принимается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение монографических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителем / Оценщиком влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
 - ✓ связанные с особенностями Объекта оценки, а также спецификой рынка;
 - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;

- ✓ связанные с изменениями, происходившими на рынке и геополитической ситуацией.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происшедших событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные решения сделки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / Оценщик допускает, что сверженная концепция расчетов и исключение из них влияния краткосрочных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и несомненно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производится по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имуществом комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имуществом комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компанией 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. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанной 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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, исходя из фактического права общей долевой собственности и доверительное управление не вводится.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится Объекту оценки в целом. Любое сопоставление части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

11. Специальные допущения, иные существенные допущения: Не выделены.

12. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.

13. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки: Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общества иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика, Оценщика и Исполнителя относительно формы и объема распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

14. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

15. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;
- форма представления итоговой стоимости – результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;
- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;
- предостережения о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют.


От Заказчика:

Генеральный директор

/И.В. Сукманов/

12. Подписи сторон

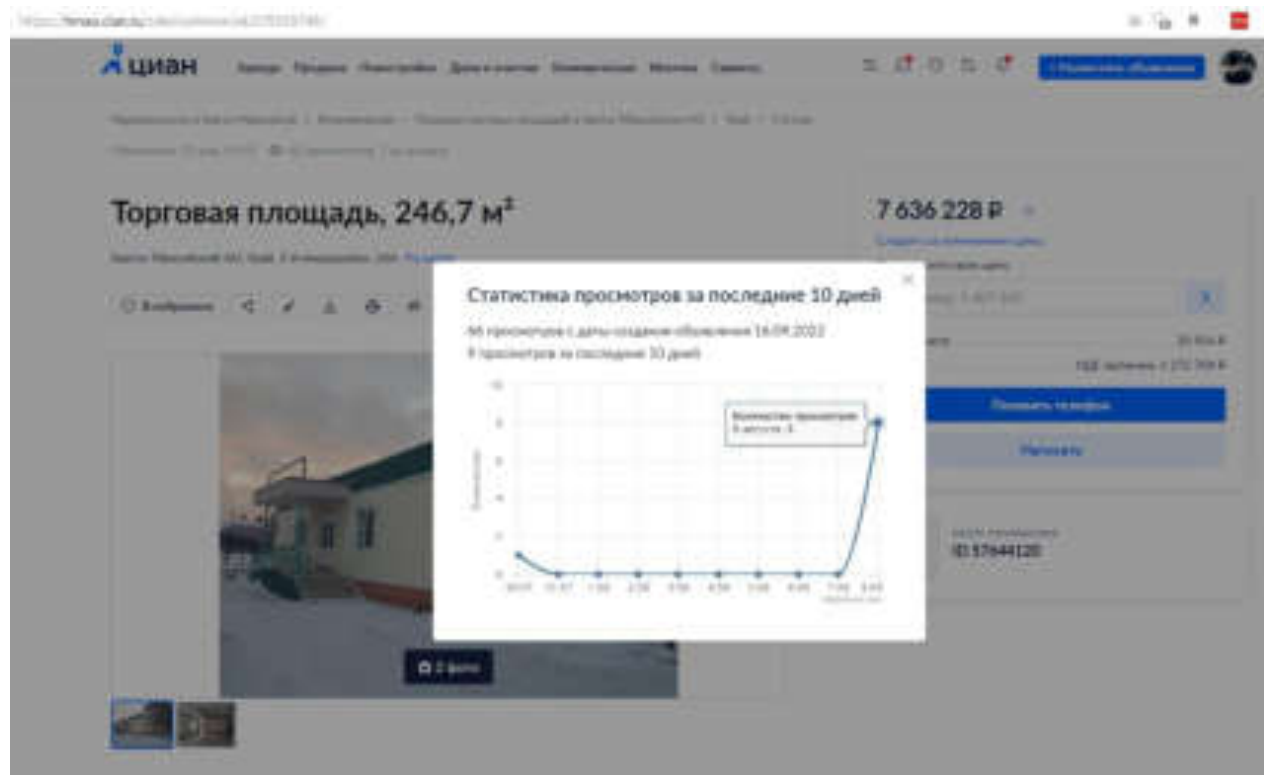
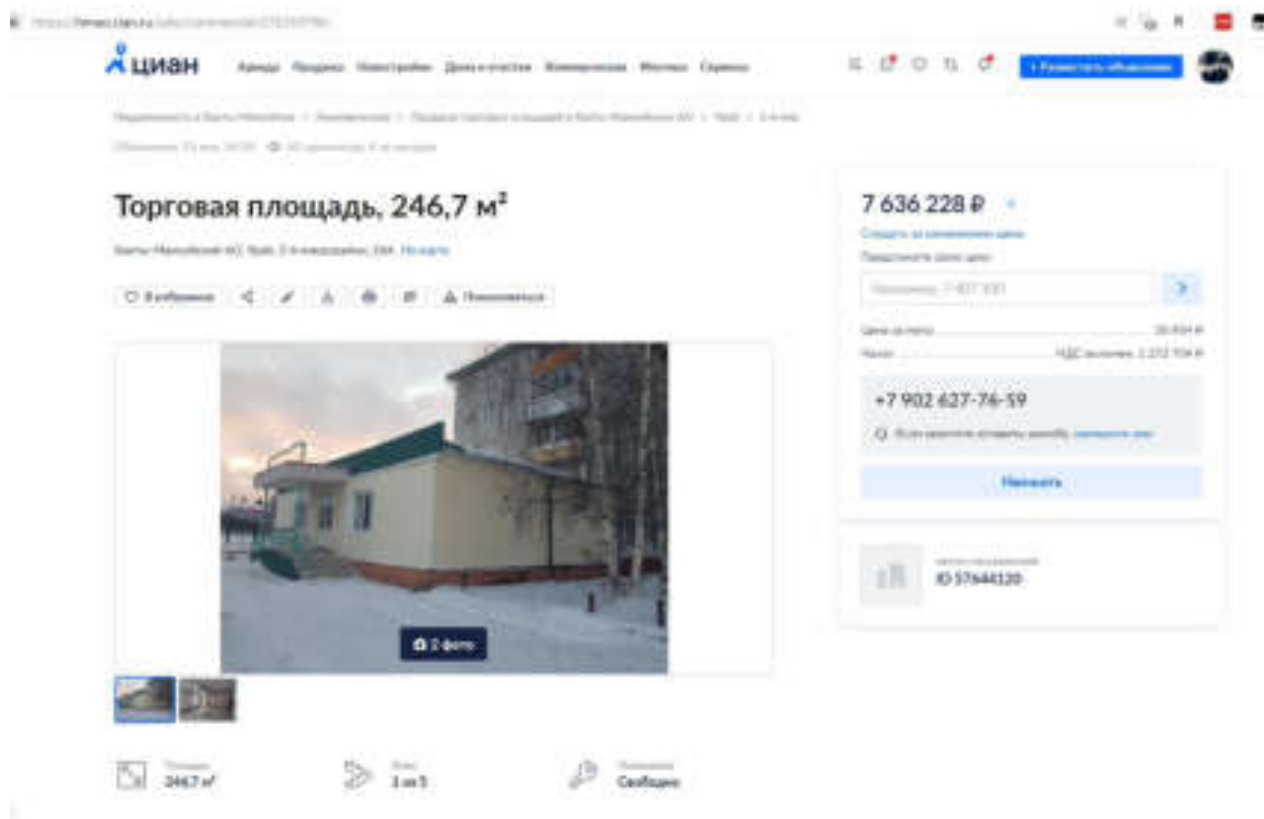
От Исполнителя:

Генеральный директор

/С.О. Наibaев/

Приложение 2. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

<https://hmap.cian.ru/sale/commercial/278359796/>, дата обращения 14 августа 2023 г.



https://www.delfa.ru/objekt/57644120/

246,7 м² 1-эт 3000 руб

Наше предложение включает здание, приспособленное к любым датам, предназначенное для хранения товаров только в промышленных целях. Отдел площадью 246,7 кв.м. Включает в себя: складские помещения и вспомогательные службы: центральное отопление, водопровод, канализация, газовое оборудование, электроснабжение.

Способ закупки: аукционный лот

7 636 228 Р
Средств из государственного бюджета
Плательщик: ООО Делфа
Идентификационный номер: 7-637-030
Дата издана: 30.05.2018
Номер: 102/2018-1.211.764.9

+7 902 627-76-59
Если требуется услуга, напишите комментарий

Позвонить

Идентификационный номер: 10 57644120

Возможное назначение

Торговля розничная Продовольственные товары
Офис

Будет вынесен. Лоты: парниковая теплица, кафе/бар/станция, игровые автоматы, уличный водопровод, бытовые услуги, вывеска, счеты, фрукты, спортивный зал, бассейн, медицинский центр, лифт/подъем, игровые автоматы, объекты развлечений, магазин, стоматология, фотостудия

Найдите актору

Самостоятельно Контрагент/партнер Владелец/инвестор

или свяжитесь напрямую по телефону:
+7 902 627-76-59

Остались вопросы по объектам?

https://www.delfa.ru/objekt/57644120/

Аукцион | **Условия** | Новое | Коммерческие | Публикация объявления

Торговая площадь: 246,7 м²

7 636 228 Р
Средств из государственного бюджета
Плательщик: ООО Делфа
Идентификационный номер: 7-637-030
Дата издана: 30.05.2018
Номер: 102/2018-1.211.764.9

+7 902 627-76-59
Если требуется услуга, напишите комментарий

Позвонить

Идентификационный номер: 10 57644120

Условия сделки

Заказчик: Скорый проезд

Об объекте

Тип недвижимости	Вид объекта
Площадь	246,7 м ²
Этаж	1-эт
Квартальный доход	Не предоставляется
Высота потолков	3,8 м
Вспомогательное	160т
Состояние	Требуется косметический ремонт

Адрес: [Технопарк БК](#) / [Технопарк БК](#) / [Технопарк БК](#) / [Технопарк БК](#)

Категория: **Офисы** / **Офисы** / **Офисы** / **Офисы**

Ванная комната	14м
Спальня	Пребывает окончательной оценки
Вход	Отдельный вход
Кухня	14м
Итого полезная площадь	239

7 636 228 ₽

Пребывает окончательной оценки

Подтвердите свои данные

Имя:

Номер телефона:

Номер:

Имя

ИД 57684128

Адрес: [Технопарк БК](#) / [Технопарк БК](#) / [Технопарк БК](#) / [Технопарк БК](#)

Категория: **Офисы** / **Офисы** / **Офисы** / **Офисы**

Ванная комната	14м	Спальня	Пребывает окончательной оценки	Другие комнаты	14м
Общая площадь	246,7 м²	Средняя цена	31 111 руб./кв.м	Возможности	
Состояние	Новое				

7 636 228 ₽

Пребывает окончательной оценки

Подтвердите свои данные

Имя:

Номер телефона:

Номер:

Имя

ИД 57684128

Помощь надёжных риэлторов
Риэлтор поможет найти квартиру, купить недвижимость, оформить ипотеку

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_206.4_m_2513448395

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Свободного назначения, 206.4 м²" (Commercial purpose, 206.4 m²). The price is listed as "7 900 000 Р". The listing includes a large photograph of a modern, multi-story commercial building with a glass facade and a red-tiled roof. Below the main image are several smaller thumbnail images. The right side of the page features a sidebar with a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section, a "Спросить" (Ask) button, and a "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller) button. The bottom of the page shows a "помощники" (assistants) section.

https://www.aif.ru/ru/immobilier/kvartiry/kvartira-v-primorskoj-oblasti/temerik_206.4_m_251344325

О помещении

Этаж: 1 этаж
Общая площадь: 206.4 м²
Этаж: 3

Страна: Россия
Описание: Центральное
Тип сделки: Продажа

7 900 000 Р ↓

38 275 Р за м²
[или рассчитать свой цен](#)

Есть вопросы?
[Посмотреть подробную информацию](#)

Написать сообщение
[Отменить или удалить](#)

Спросите у продавца

Здесь вы можете

[Сколько стоит?](#) [Почему так?](#)
[Какие условия покупки?](#)

Спрос
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
[Эквивалент влад: 4000 и 000](#)

24 объявлений пользователем

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Темерикская область, Ханты-Массайский автономный округ, Урай,
19 микрорайон, 157

[Скачать карту](#)



Описание

Помещение 206.4
Удобное место - парковка-стоянка
Надземный под офисы, рестораны, магазины, салон красоты, постельный, фитнес-центр, специализированный зал.
Панорамный вид из окна.
Лифт.
2 санузла. Разног. сантех.
Перспективный район, строится школа, дом.
Большой плюс коммуналка (газовый котел).
На данный момент это действующий бизнес, вы можете рассмотреть и этот вариант управления имением.

https://www.aif.ru/ru/immobilier/kvartiry/kvartira-v-primorskoj-oblasti/temerik_206.4_m_251344325

Описание

Помещение 206.4
Удобное место-парковка-стоянка
Надземный под офисы, рестораны, магазины, салон красоты, постельный, фитнес-центр, специализированный зал.
Панорамный вид из окна.
Лифт.
2 санузла. Разног. сантех.
Перспективный район, строится школа, дом.
Большой плюс коммуналка (газовый котел).
На данный момент это действующий бизнес, вы можете рассмотреть и этот вариант управления имением.

О здании

Полнота в эксплуатации
Тип здания: Бизнес-центр
Удобность от дороги: первая линия
Состояние: на этапе строительства

№ 251344325 - 8 июля в 21:14 - 100 просмотров (0 ответов)

[Помогите](#)

Похожие объявления



7 900 000 Р ↓

38 275 Р за м²
[или рассчитать свой цен](#)

Есть вопросы?
[Посмотреть подробную информацию](#)

Написать сообщение
[Отменить или удалить](#)

Спросите у продавца

Здесь вы можете

[Сколько стоит?](#) [Почему так?](#)
[Какие условия покупки?](#)

Спрос
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
[Эквивалент влад: 4000 и 000](#)

24 объявления пользователем

[Подписаться на продавца](#)

https://cre.mirkvartir.ru/214004005/

МирКвартир

Торговое помещение, 117 м²

5 485 000 ₽

СДЕЛКА

Ипотека от 3.2%

Товарный кредит от 5.2%

Ипотека с господдержкой от 7.2%

Ипотека на вторичном рынке от 10.2%

Ипотека на новостройку от 10.2%

Агент

+7 902 500 56 78

Торговое помещение, 117 м²

5 485 000 ₽

117 м²

5 485 000 ₽

Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Чапаева, 116

Преданное помещение с действующими дренажными системами, хорошая рыночная доходность. Выпуклая калиточный режим квартала "В", охранно-пожарная сигнализация, все коммуникации, здание находится под круглосуточной охраной. Коридор парковка. Помещение от 117 кв.м. Расстояние проезда в раскраску с левосторонним движением от 20% до 5 лет.

Связаться с продавцом

Агент

+7 902 500 56 78

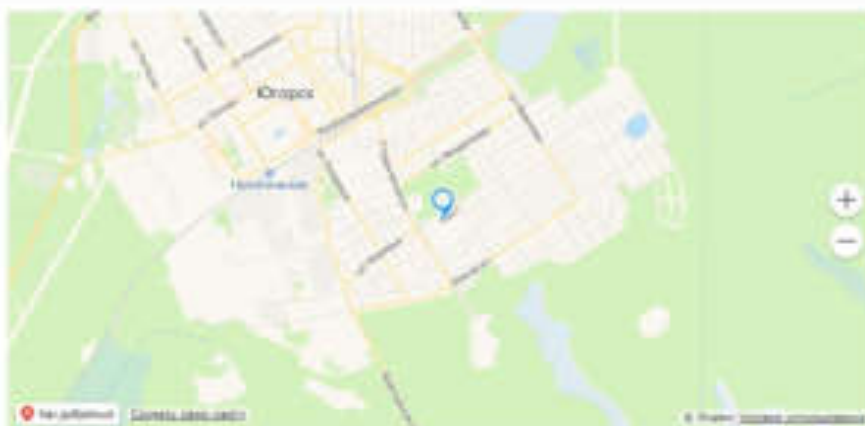
https://www.avito.ru/sv/1170000000

Торговое помещение, 117 м² 

5 485 000 ₽ за м²

   добавлено 01.01.19 в 11:46 обновлено 07.06.23 в 20:01 

 [Скачать в PDF](#)



Информация о торговом помещении

Площадь: 117 м² Тип помещения: **коммерция**

Связаться с продавцом

Андрей
Пользователь Avito
3811 объявлений

[+7 862 306 58 78](tel:+78623065878)

<https://cre.mirkvartir.ru/301265854/>, дата обращения 14 августа 2023 г.

ПСН (помещение свободного назначения), 152.4 м²

8 500 000 ₽

Сбербанк

Ипотека от застройщика от 1.2%

Средняя ставка от 3.7%

Ипотека с материнским капиталом от 1.2%

Ипотека на вторичном рынке от 10.2%

Ипотека на строительство от 10.2%

Агент

+7 962 310 61 05

ПСН (помещение свободного назначения), 152.4 м²

8 500 000 ₽

Зоны: Матвеевский автомобильный разул., Юлрос, Спортивная ул., 13

Продается 2-х этажное здание магазина "21 век". Площадь 1 этажа - 76,2 м кв. Площадь 2 этажа - 76,2 м кв. Сопоставление и канализация центральные. Вода скважина. Водоснабжение. Продается с долгосрочным арендатором 1 этажа. Подробности при просмотре.

Связаться с продавцом

Агент

+7 962 310 61 05

https://realty.by/ru/...

ПСН (помещение свободного назначения), 152.4 м²

8 500 000 BYN

улицы: 17.00.00 и 20.00.00

показать фотогалерею



Информация о псн (помещение свободного назначения)

Площадь:	152.4 м ²	Эксплуатация:	свободная
Информационный код:	34440004		

Связаться с продавцом

Ваше имя:
Электронная почта:
200 символов

+7 902 230 61 00

Ваше сообщение отправлено

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_251_m_2482417411

https://www.avito.ru/ural/коммерческая_недвижимость/аренда_помещения_свободного_назначения_251_m_546247411

О помещении

Здание с лифтом
Общая площадь: 251 м²
Этаж: 1

Отлично подходит
Тип здания: офисное

770 Р
в месяц за м² ✓

770 Р в месяц за м². Без налога

8 982 930-58-07

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

Есть сайт? Да? Нет? Нет?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростехком
Компания
На Avito с декабря 2015

Рейтинг продавца

Подписаться на продажи

Сопоставить с
История

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,
ул. Ленина, 61

Скрыть карту



Описание

Сдается в аренду нежилое помещение свободного назначения в административном здании по адресу г. Урай, улица Ленина, 61 на 1-м этаже и 3 этаже, общей площадью 250,7 кв.м.

На 1 этаже имеются свободные помещения в аренду общей площадью 74,5 кв.м. На 3 этаже имеются свободные помещения общей площадью 176,1 кв.м. Аренда возможна по отдельности.

Здание расположено в центральной части города. Рядом расположено Администрация г. Урай, площадь "Планета Земля", МФЦ "Мои документы", ТРЦ "Славя".

Недвижимость Ростехком

Нефтефилитовые аппараты (ИАО "Ростехком")



Сдать нежилое свободное помещение, 251 м², 3 этаж



Сдать нежилое свободное помещение, 176 м², 31 000 в месяц за м²

https://www.avito.ru/uraj/коммерческая_недвижимость/аренда_помещения_свободного_назначения_251_m_2482417411

Описание

Сдается в аренду несколько помещений свободного назначения в административном здании по адресу г. Урай, улица Ленина, 61 на 1-м этаже и 3 этаже. общей площадью 250,7 кв.м.

На 1 этаже имеются свободные помещения в аренду общей площадью 74,6 кв.м. На 3 этаже имеются свободные помещения общей площадью 176,1 кв.м. Аренда возможна по отдельности.

Здание расположено в центральной части города. Рядом расположена Администрация г. Урай, площадь "Планета знаний", МФЦ "Мои документы", ТРЦ "Славяк".

Арендная плата включает в себя теплоснабжение, водоснабжение, стоимость охранной услуги и иные затраты Арендодателя, производимые им в процессе оказания услуг (кроме электроснабжения, уборки арендуемых помещений и вывоза ТКО). Вопрос включения в стоимость электроэнергии или выведения ее из тарифа с последующей оплатой по счетчику рассматривается индивидуально в зависимости от деятельности Арендатора. Здание не предполагает размещение несовершеннолетних сотрудников, не предполагает оказание услуг по приему и уходу за детьми в организациях, осуществлении образовательную деятельность, услуг по проведению занятий с несовершеннолетними детьми, не предполагает реализацию товаров и оказание иных услуг детям.

В случае проведения ремонта (неотделимые улучшения) Арендаторам предоставляется арендные каникулы на срок не более 3 месяцев арендной платы. Аренда от собственника.

Доступ в здание через центральный вход. Возможно использование: офис, туристический центр, частный музей, сувенирный магазин, культурно-выставочный центр, лекторий, больница, стоматологика, пункт выдачи заказов, магазин, салон красоты и т.д.

Предложение не является публичной офертой, условия приобретения уточните по телефону, указанному в объявлении. Звоните! Ответим на все вопросы.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: нет

№ 2482417411 | 30 июня в 10:26 | 2307 просмотров (16 человек)

Позвониться

770 Р
В месяц за м² ▾

770 Р в месяц за м². Без налога

8 982 930-58-07

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте >

Есть скидки? Есть услуги?

Каждый месяц контролировать?

Недвижимость: [Рестораны](#)

Складские

1% Авто с декабря 2019

[Недвижимость аренды](#)



Подписаться на продажи

Состояние: Актив
Наталья

Недвижимость: [Рестораны](#)

Нефтяные скважины (ИО) "Ростелеком"



Сдать помещение
свободного
назначения, 251 м²
840 в месяц



Сдать помещение
свободного
назначения, 102 м²
81 000 в месяц за м²

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2305308384

Avito

Свободного назначения, 112.9 м²

110 000 Р в месяц -
812 Р в месяц за м² без налога

8 912 780-99-41

Написать объявлению

Спросите у арендодателя

Сделка готова

Теперь работаем

Ваша компания готова?

Анна Ибрагимова
Арендодатель
На Avito с января 2018
Звоните по номеру 8 912 780-99-41

Удобный торговый центр

Позвоните по телефону

Avito

Свободного назначения, 112.9 м²

110 000 Р в месяц -
812 Р в месяц за м² без налога

8 912 780-99-41

Написать объявлению

Спросите у арендодателя

Сделка готова

Теперь работаем

Ваша компания готова?

Анна Ибрагимова
Арендодатель
На Avito с января 2018
Звоните по номеру 8 912 780-99-41

Удобный торговый центр

Позвоните по телефону

О помещении

Вид: с улицы

Средний этаж: 4С7

Общая площадь: 112,9 м²

Этаж: 1

Высота потолка: 3,0 м

Состояние: отличное

Тип здания: торговый

Классификация объекта: 4С7

Расположение

Торговая область, Каменная-Макиевский автомобильный заезд (трам), 24 километра, 4С

Описание

В этом доме есть Пункт, Красная и Белая. Работы в доме 24/7 круглосуточно, очень уютно, очень комфортно.

http://www.aifd.ru/ru/objects/objects_new/objects/objects_new/objects/objects_240_m_230508094



110 000 Р в месяц ▾

914 Р в месяц за м². Без залога

8 912 780-99-41

Написать сообщение

Отправить по электронной почте

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

Есть вопрос?

Тогда ответь!

Ваше мнение важно!

Анна Индуркина

Арендодатель

На сайте с января 2010

Земельный участок 6040 м² SDL



В объявлении использовано

Подписаться на новости

Описание

В этом доме есть Пляж, Красное и белое. Рядом в доме DA 47 патиона, омак мекд, омак, кешбарас.

Большое строение около 30 мест

Имеется все коммуникации. Арендуют на коте!

Так же имеется в этом же доме еще один помещение 220 м² и

О здании

Тип здания: жилой дом

Помещение: на улице, боковая часть, подходит для грузового транспорта

№ 230508094 - 18 июля в 16:00 - 17:00 (принимать 142 человек)

Позвонить

Похожие объявления



Свадебное мероприятие, 250 м²

10 Р в месяц

Томская область, Барнаул



Офис, 218 м²

10 000 000 Р

Томская область, Барнаул, Мичуринский район



Свадебное мероприятие, 14,4 м²

12 000 Р в месяц

Томская область, Барнаул

<https://100real.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-tsvetochnaya-ul-11-7781021>

100real.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-tsvetochnaya-ul-11-7781021

100 Урай Ханты-Мансийский АО

аренда: Ком. Аренда коммерческой недвижимости | Торговая площадь | Объект №11-7781021

Цель: Сдам торговую площадь в аренду

Получено: Ханты-Мансийский АО, Урай, Тюменская область, Зарты: **150 000** рублей / кв. м/г


По адресу: Мокрый веточный сад, Цветочная ул., 11 **100real**

Срок: от 12 месяцев

Агент: **Альбина Панюшенина**
+7(950)519-79-83
Помогите, сделав об этом объявлении на 100real

[Подать заявку](#) [Позвонить агенту](#) [Дать оценку объявлению](#)

[Создать объявление](#) [Создать объявление](#)




Описание

Добрый день.
Сдам помещение в Ханты-Мансийском автономном округе, Урай, Цветочная ул., 11 кв.м.

Стены железобетон, хорошая планировка, помещение 10 лет использовалось в торговом центре.

100real.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-tsvetochnaya-ul-11-7781021



Описание

Добрый день.
Сдам помещение в Ханты-Мансийском автономном округе, Урай, Цветочная ул., 11 кв.м.

Стены железобетон, хорошая планировка, помещение 10 лет использовалось в торговом центре.

Получено: аренда, коммерческая недвижимость


Дополнительно по площади:
Высота потолка: 3,00
Площадь: 274 кв.м

Для просмотра по телефону
Вызовите сайт

Параметры объекта

Площадь: 274 кв.м

Расположение на карте



https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_tantsevalnogo_zala_206_m_2065124668

Avito

Аренда танцевального зала, 206 м²

600 Р
В МЕСЯЦ ЗА М² -

600 Р в месяц за м². Без налога

Пополнить объявление

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Связаться

Создать объявление

Арендодатель
16 апреля 2017

Забыли пароль?

Пополнить объявление

Пополнить объявление

Avito

Аренда танцевального зала, 206 м²

600 Р
В МЕСЯЦ ЗА М² -

600 Р в месяц за м². Без налога

Пополнить объявление

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Связаться

Создать объявление

Арендодатель
16 апреля 2017

Забыли пароль?

Пополнить объявление

Пополнить объявление

О помещении

Итого 0 (0) фото

Общая площадь: 206 м²

Всего комнат: 4 комнаты

Этаж: 2

Состояние: отличное

Средства оплаты: наличные, кредитные карты

Расположение

Дальнейшая информация: ул. 17 км от центра, 17

Посмотреть карту

Описание

Современный танцевальный зал «PRO» расположен в центре города для проведения мероприятий.

- интернет

https://www.avito.ru/ru/any/kommerchesnyye_premishlennye/arenda_zemelnogo_ploщадки_200_m_2055174468



Описание

Спортивно-танцевальный центр «PRO» доступен для проведения:

- мероприятий,
- мастер-классов
- занятий спортом, фитнесом, танцами и т.д.
- фотосессий,
- семинаров
- голого помещения под фитнес зал.

Рассмотрите также варианты и предложения!

- 2 зала (малый и большой)
- раздевалка
- 2 санузла
- лоджерей
- администратор
- отличный доступность до остановки «Арвадан»

Почасовая аренда от 700р-1000 р

ежедневная аренда на месяц 10000

Аренда всего помещения 120000 в год

В наличии малый зал 35 кв.м, большой 100кв.м, большой 200 кв.м

Цена и условия аренды разнятся примерно за кв.м это другому не получается написать

новые правила

600 Р

в месяц за м²

600 Р в месяц за м². Без учета ...
[подробнее о цене](#)

Без звонков
Позвоните, просмотрите объявления

Написать сообщение
Получите ответ прямо сейчас

Спросите у арендодателя

Здравствуйте >

- Есть вопросы?
- Есть отзывы?
- Еще много вариантов?

Стелс
Арендодатель
На Avito с ноября 2017

24 объявления пользователем
Подписаться на продавца

О здании

Тип здания: другой Количество парковочных мест: 10

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2055174468 30 июля в 21:30 2073 просмотра (17 человек) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Письмо-представление



В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Исх. №140823/01 от 14 августа 2023 г.

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом. 1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707.

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости от 10 февраля 2023 г.;
2. Кадастровой паспорт № 86/201/15-346430 от 03 декабря 2015 г.;
3. Фотоматериалы.
4. Незадокументированные данные о фактических расходах за 2021 г., 2022 г.

По состоянию на дату оценки Объект оценки не используется в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, ведётся поиск арендатора/покупателя, планируется использование по назначению.

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»



Сухманов Д.В.

Лист 1

Плановый этаж объекта недвижимости			
Этаж № 1 (этаж) 1	Водоотведение 2.1	Вентиляция 3	Водоснабжение 4
01.01.2021			
Инвентарный номер: № 14:01/012/17/01			
<p>Исполнен в соответствии с требованиями, указанными в техническом задании, утвержденном заказчиком, и в соответствии с требованиями, указанными в проекте, утвержденном заказчиком.</p>			
1	Системы и оборудование в соответствии с требованиями:	исполнено	исполнено
2	Системы и оборудование в соответствии с требованиями:	исполнено	исполнено
3	Системы и оборудование в соответствии с требованиями:	исполнено	исполнено
4	Системы и оборудование в соответствии с требованиями:	исполнено	исполнено
5	Системы и оборудование в соответствии с требованиями:	исполнено	исполнено

	<p>ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ИНН 50/010/0200000 ОГРН 5005003000000 Юридический адрес: 400000, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Мухоморова, д. 10 Фактический адрес: 400000, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Мухоморова, д. 10</p>	
--	---	--

Лист 2

Выполнен в соответствии с требованиями, указанными в техническом задании, утвержденном заказчиком, и в соответствии с требованиями, указанными в проекте, утвержденном заказчиком.

План размещения оборудования, указанного в ТЗ (этаж 1-й этаж)

Плановый этаж объекта недвижимости			
Этаж № 1 (этаж) 1	Водоотведение 2.1	Вентиляция 3	Водоснабжение 4
01.01.2021			
Инвентарный номер: № 14:01/012/17/01		Плановый номер: 1	

Масштаб: 1

	<p>ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ИНН 50/010/0200000 ОГРН 5005003000000 Юридический адрес: 400000, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Мухоморова, д. 10 Фактический адрес: 400000, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Мухоморова, д. 10</p>	
--	---	--

(полное наименование УМН(УМНД))	
Югорский тракт, д. 38, с. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел./факс (3462), 239999	
(номер УМН(УМНД))	
13.02.2023 11:30	
(дата и время совершения экспертной электронной процедуры на функциях портала)	
Эксперт I категории (должность)	Ахмадынова Ксения Анатольевна (ФИО эксперта) ФБОУ государственной службы ММД
	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 3094B7974B3CA8E7E07A347CFAD6FA78	
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
Действителен с 17.05.2022 18:02:00 UTC+05 по 10.08.2023 18:02:00 UTC+05	
(дата действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
(ФОУ, должность, наименование организации, дата, наименование документа)	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

Юридический адрес (полное наименование)

011.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

в соответствии с Законом РФ от 04.07.2011 № 101-ФЗ	
Кадастровый номер	66-14-0101012-9707
Номер кадастрового квартала	66-14-0101012
Предельный номер	
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости	01.12.2011

Описание земельного участка

1	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен земельный участок	66-14-0101012-9707									
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположен земельный участок	Этаж № 1									
3	Площадь земельного участка	397 м ²									
4	Адрес (описание местоположения)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, пер. 2-й, д. 4113, дом 1									
5	Назначение	Место размещения (жилая, нежилая)									
6	Вид жилого помещения	квартира, нежилая									
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположен земельный участок										
8	Кадастровый стоимость (руб.)	3420000 руб.									
9	Сведения о границах										
10	Специальное назначение	Разрешение на аренду федерального и муниципальной собственности №01 от 04.07.2011 № 030-27/0426									
11	Ссылки и включения к реестру объектов культурного наследия										
12	Сведения о кадастровых документах	Листок Юрай Мансийского МРБ-42-101, 25.11.2011 г.									
13	Дополнительные сведения	<table border="1"> <tr> <td>13.1</td> <td>Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13.2</td> <td>Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13.3</td> <td>Кадастровые номера объектов, включенных сведения с кадастрового учета</td> <td></td> </tr> </table>	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости		13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости		13.3	Кадастровые номера объектов, включенных сведения с кадастрового учета	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости										
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости										
13.3	Кадастровые номера объектов, включенных сведения с кадастрового учета										
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус, вид и категория). Ссылка на объект недвижимости (объекты статус, категория)										

Подпись эксперта	Подпись	С. С. Ахмедов
(подпись и наименование должности)	(подпись)	(подпись и фамилия)

М.П.

№ТЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка
(включая его кадастровый номер недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

* 03 - дата: 2017 - № 86/003/15-146430	
Кадастровый номер:	50:14:0080112:0707

План расположения земельного участка на плане Лист № 1

Масштаб 1:

Получатель плана Федеральное государственное учреждение	С. В. Козлова (подпись, фамилия)
--	-------------------------------------