

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКО-С/19-20**

**от 20 декабря 2019 года**

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

*Исполнитель отчета*

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "И.А. Попов".

**Попов И.А.**

## Содержание

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	23
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	75
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	76
5.1. Общие положения	76
5.2. Общие понятия оценки	76
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	76
5.4. Согласование результатов оценки	82
5.5. Выбор подходов и методов оценки	82
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	84
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	84
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	102
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	132
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объекта (объектов) оценки	132
VII. ВЫВОДЫ	137
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	138
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	139
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	152
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	161

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

«20» декабря 2019 г.

***Уважаемый Дмитрий Викторович!***

В соответствии с Техническим заданием № 20 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, а именно:

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

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 20 декабря 2019 г.

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных

целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.  
В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

**57 801 000**

**(Пятьдесят семь миллионов восемьсот одна тысяча) рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 772 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 711 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 730 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 437 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 985 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 536 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 630 000

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

**48 167 500**

**(Сорок восемь миллионов сто шестьдесят семь тысяч пятьсот) рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 810 000,00
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 259 166,67
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 441 666,67
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 030 833,33
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 487 500,00
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 780 000,00
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 358 333,33

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

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

**Р.С. Луценко**



## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 Техническому заданию № 20 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

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

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

#### **2. Характеристики объектов оценки и их составные части (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).**

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Свидетельств о государственной регистрации права собственности от 26.02.2015 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

**3. Имущественные права на объекты оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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

**5. Цель оценки.** Определение справедливой стоимости объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и принятия управленческих решений.

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

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

внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

**8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **20.12.2019 года**.

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **20.12.2019 года**.

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом

Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и планируются к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

### 1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

### 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

#### Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
Почтовый адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1137746220039
Дата присвоения ОГРН	14 марта 2013 года

#### Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<b>Попов Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО») Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г. Регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:igor.popov@ramb-price.ru">igor.popov@ramb-price.ru</a>
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 180005-035-000208, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 04.12.2018 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва



**Сведения об оценщике**

Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Саморегулируемая организация оценщиков	<b>Попов Игорь Александрович</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	<b>Попов Игорь Александрович</b> Полис страхования ответственности оценщика № 180005-035-000206, выдан 04.12.2018 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

**1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

**1.7. Основные факты и выводы****Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 20 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	20 декабря 2019 г.
Порядковый номер отчета	УКО-С/19-20

**Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки**

- помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,80 (Сто сорок пять целых и восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 (Сто двадцать девять целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на

цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;

- помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 (Сто сорок восемь целых и четыре десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 (Сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 (Сто шестьдесят целых и девять десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 (Сто тридцать три целых восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость без НДС**, руб.
86:12:0101071:121	не использовался	5 764 500	5 790 000	5 772 000	4 810 000,00
86:12:0101071:85	не использовался	8 164 800	9 985 200	8 711 000	7 259 166,67
86:12:0101071:56	не использовался	7 263 200	8 820 000	7 730 000	6 441 666,67
86:12:0101071:132	не использовался	8 310 400	8 731 200	8 437 000	7 030 833,33
86:12:0101071:51	не использовался	7 319 200	12 871 200	8 985 000	7 487 500,00
86:12:0101071:148	не использовался	9 010 400	14 096 400	10 536 000	8 780 000,00
86:12:0101071:75	не использовался	7 492 800	7 950 000	7 630 000	6 358 333,33
<b>Итого</b>				<b>57 801 000</b>	<b>48 167 500,00</b>

\* - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки являются итоговые величины справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

### 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

#### Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписки из ЕГРН	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
2	Кадастровые паспорта помещений	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
3	Технический паспорт на здание – многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко в Ханты-Мансийске от 14 июля 2014 г.	Представлены в Приложении 3 отчета	копия
4	Договоры аренды помещений и дополнительные соглашения к ним	Представлены в Приложении 3 отчета	копии

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

### 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

**Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.**

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

**Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.**

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

**2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.**

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и

продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

#### 5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

*Рыночный подход.* При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

*Затратный подход.* При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

*Доходный подход.* При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

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

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

#### Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

#### **Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.**

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

**Таблица 2.**

**Данные о балансовой стоимости объектов оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:12:0101071:121	нет данных
86:12:0101071:85	нет данных
86:12:0101071:56	нет данных
86:12:0101071:132	нет данных
86:12:0101071:51	нет данных
86:12:0101071:148	нет данных
86:12:0101071:75	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

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

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты имеют обременения в виде аренды - передача недвижимого имущества во временное владение и пользование за плату. Сведения о заключенных договорах аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

## Сведения о заключенных договорах аренды для оцениваемых помещений

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь, кв.м.	Арендная плата, руб. в мес.	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.07.2020	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	190905/04-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Гулидова Е.В.	1004	129,7	90 790,0	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.07.2020	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
3	190905/05-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Косинцев Н.В.	1005	148,4	103 880,0	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.07.2020	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	030519-ХМ-А от 03.05.2019	ООО "Винный клуб"	1006	130,7	111 095,0	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	03.05.2024	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	231216-ХМ-А от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018	ООО "Винный клуб"	1007	160,9	139 083,05	Арендная ставка без учета НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	22.12.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
6	190905/08-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Рудобаба А.А.	1008	133,8	93 600	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.07.2020	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

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

### Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;



- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объекта (объектов) оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

## Данные о виде использования объектов оценки

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

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

## 2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокорослыми зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

## Данные об адресах объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
86:12:0101071:121	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1002
86:12:0101071:85	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1003
86:12:0101071:56	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1004
86:12:0101071:132	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1005
86:12:0101071:51	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1006
86:12:0101071:148	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1007
86:12:0101071:75	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1008

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

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

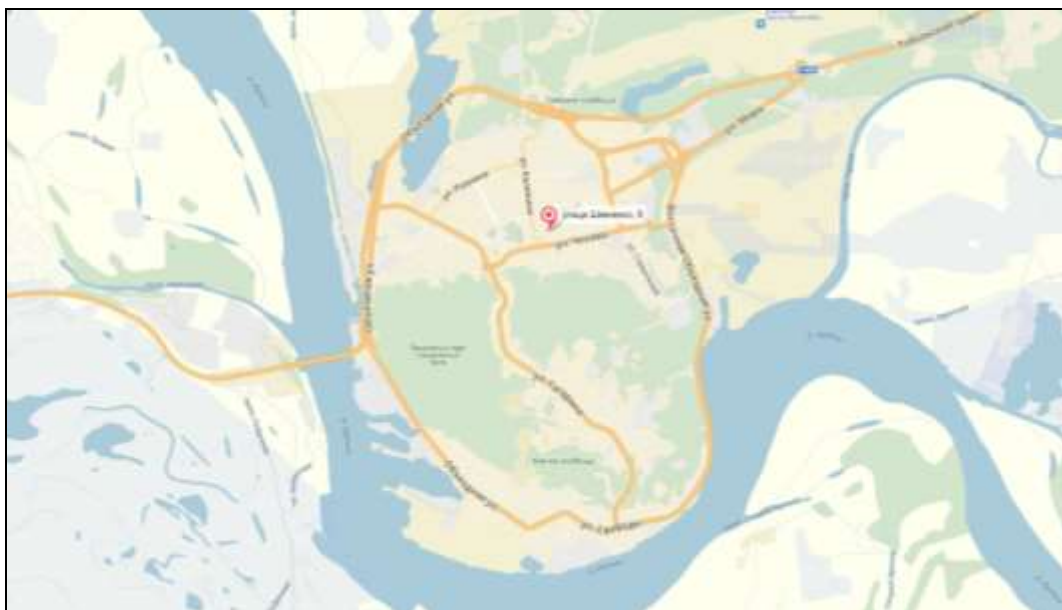


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

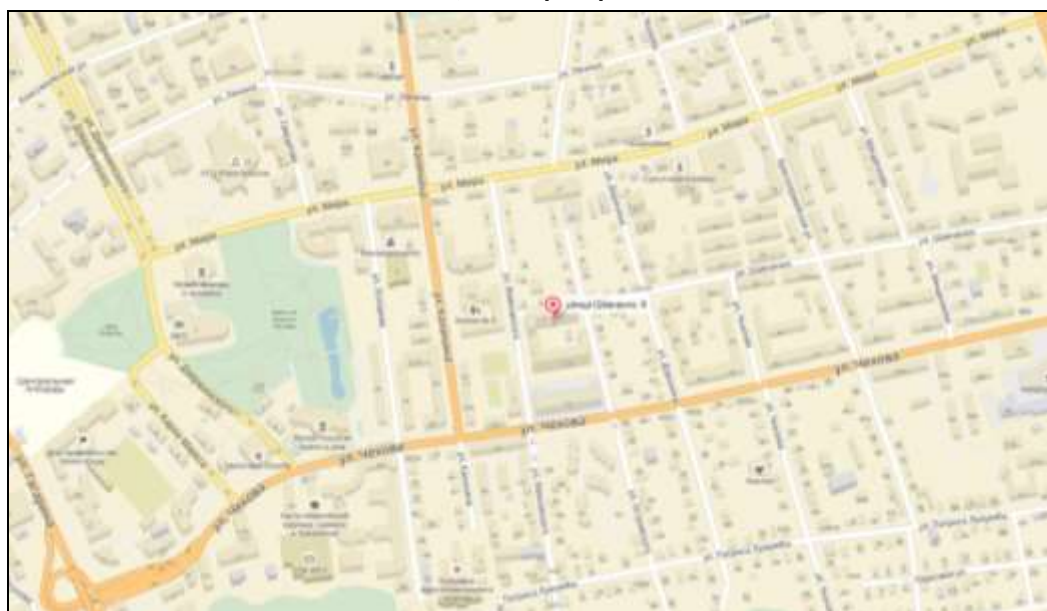


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

**Характеристики местоположения объектов недвижимости**

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в Задании на оценку	ТЗ №1	98,485	68 155	ТЗ №1

Источники: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых объектов недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 7);

- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние, отделка люкс).

Таблица 7.

## Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококласная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

## Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
86:12:0101071:121	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	91,5	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:85	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	145,8	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:56	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	129,7	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:132	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	148,4	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:51	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	130,7	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:148	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	160,9	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:75	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	133,8	хорошее состояние	среднее состояние

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

Внешний вид дома, в котором находятся оцениваемые объекты, а также вид оцениваемых помещений, представлен на фото 1 - 12.



Фото 1. Внешний вид помещений



Фото 2. Внутренний вид помещений



Фото 3. Внутренний вид помещений



Фото 4. Внутренний вид помещений



Фото 5. Внутренний вид помещений



Фото 6. Внутренний вид помещений



Фото 7. Внутренний вид помещений



Фото 8. Внутренний вид помещений



Фото 9. Внутренний вид помещений



Фото 10. Внутренний вид помещений



Фото 11. Внутренний вид помещений



Фото 12. Внутренний вид помещений

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов без НДС* (за 3 и 4 кв. 2018 г.), руб.	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101071:121	42 944,0	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:85	7 742,9	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:56	6 888,0	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:132	70 323,9	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:51	6 940,5	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:148	8 545,4	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:75	63 232,6	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3

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

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

Заказчиком были предоставлены данные о расходах по содержанию объектов оценки за 3 и 4 кв. 2018 г. (см. табл. 10).

Таблица 10.

Данные о расходах по содержанию объекта оценки, руб. без учета НДС

Наименование показателя	Значение показателя		Примечание
	За период с 01.07.2018 – 31.12.2018*		
<b>Условно-постоянные расходы:</b>			
налог на имущество	170 157,0		Не компенсируется арендаторами. Оплачивает собственник
страховые взносы (платежи по страхованию имущества)	36 460,3		Не компенсируется арендаторами. Оплачивает собственник
<b>Условно-переменные расходы:</b>			
Коммунальные расходы (холодная и горячая вода,	-		Не включены в арендную плату

Наименование показателя	Значение показателя	Примечание
	За период с 01.07.2018 – 31.12.2018*	
отопление, электроэнергия и т.д.)		Оплачивают Арендаторы
работы и услуги по обслуживанию здания	-	Не включены в арендную плату Оплачивают Арендаторы
затраты на рекламу, заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание	-	Не включены в арендную плату Оплачивают Арендаторы
затраты на управление объектом управляющей компанией	-	Не включены в арендную плату Оплачивают Арендаторы
расходы на телефонию и интернет	-	Не включены в арендную плату Оплачивают Арендаторы
прочие расходы	-	Не включены в арендную плату Оплачивают Арендаторы
<b>Итого (руб., без учета НДС):</b>	<b>206 617,3</b>	

\* - данные по расходам за 2019 год не предоставлены Заказчиком.

Источник: 1. Данные Заказчика.

#### 5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

#### Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

#### 6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 12).

Таблица 12.

#### Данные о других характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
86:12:0101071:121	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:85	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:56	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:132	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:51	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:148	без существенных преимуществ	нет
86:12:0101071:75	без существенных преимуществ	нет

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

#### 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты оценки используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи в аренду или перепродажи в перспективе.

#### 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

#### 3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.



**Интенсивный рост** реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

**Стагнация** - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

**Экономический кризис** характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

### 1. Основные тенденции социально - экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2018 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

#### Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	0,94
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	--
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);

- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах) в 2019 году  
Картина инфляции. Ноябрь 2019 года

В октябре 2019 г. продолжилось замедление годовой инфляции: рост потребительских цен в годовом выражении составил 3,75 % г/г после 3,99 % г/г месяцем ранее, что совпало с оценкой Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Октябрь 2019 года»). С исключением сезонного фактора рост цен незначительно ускорился – до 0,23 % м/м SA после 0,17 % м/м SA месяцем ранее.

В продовольственном сегменте дефляционная тенденция развернулась: цены выросли на 0,18 % м/м против снижения на 0,44 % м/м в сентябре при возобновлении роста цен на плодоовощную продукцию – по итогам месяца цены на нее выросли на 0,4 % м/м (-6,3 % и -10,1 % в сентябре и августе). В условиях хорошего урожая текущего года, снижение цен за июнь-октябрь составило около 22 % (16 % в среднем за последние 7 лет за соответствующие периоды). Темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции замедлились до 0,15 % м/м с 0,22 % м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – до 0,11 % м/м SA после 0,16 % м/м SA соответственно). В результате продовольственная инфляция за годовой период снизилась до 4,21 % г/г (4,60 % г/г в сентябре).

Рост цен на непродовольственные товары в октябре незначительно ускорился – до 0,31 % м/м после 0,2 % м/м в апреле–сентябре (с исключением сезонного фактора – до 0,21 % м/м SA после 0,16 м/м SA в сентябре), что было обусловлено ускорением роста цен на меха и меховые изделия, продукцию химической промышленности, а также легковые автомобили. В годовом выражении инфляция в сегменте непродовольственных товаров продолжила замедление – до 3,21 % г/г после 3,35 % г/г в сентябре.

Цены на услуги в октябре продолжили снижаться по отношению к предыдущему месяцу (-0,2 % м/м второй месяц подряд). Как и месяцем ранее, основной вклад в дефляцию внесло снижение цен в секторе услуг за исключением ЖКХ (услуги пассажирского транспорта, санаторно-оздоровительные услуги и услуги зарубежного туризма). В результате годовая динамика цен в сфере услуг по итогам октября замедлилась до 3,82 % после 3,95 % в сентябре. С исключением сезонного фактора темп прироста цен в октябре вернулся на уровень июля–августа – 0,32 % м/м SA (после 0,13 м/м SA в сентябре).

В октябре наблюдалась нормализация монетарной инфляции 1 после рекордно низкого значения, достигнутого в прошлом месяце (0,61 % м/м SAAR), однако ее темпы по-прежнему значительно ниже целевого ориентира Банка России (2,37 % м/м SAAR).

По итогам ноября Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,3 % м/м, что соответствует годовым темпам роста 3,5-3,6 % г/г. С учетом сложившихся тенденций, а также ввиду высокой базы прошлого года (рост цен за декабрь 2018 года составил 0,8 % м/м), ожидается снижение инфляции в диапазон 3,0-3,3 % г/г в декабре текущего года.

Индикаторы инфляции представлены ниже.

	окт.19	сен.19	авг.19	июл.19	2018	2017	2016
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	4,3	4,6	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,1	-0,2	-0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,6	5,0	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,2	-0,4	-0,9	-0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,3	0,2	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,4	3,5	3,6	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	4,4	4,5	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	-0,2	-0,2	0,2	0,9	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	4,0	4,3	4,5	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,3	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,2	3,6	3,7	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,1	0,2	-	-	-

Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b/191106\\_cpi\\_pic\\_final.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b/191106_cpi_pic_final.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b)

#### О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года

По предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 кв. 19 вырос на 1,7 % г/г после 0,9 % г/г во 2кв19 и 0,5 % г/г в 1 кв. 19. Отчетные данные за 3 кв. 19 оказались несколько ниже оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,9 % г/г). В целом за 9 месяцев 2019 года темп роста ВВП оценивается на уровне 1,1 % г/г.

По оперативным данным, в отраслевом разрезе основной положительный вклад в динамику ВВП по-прежнему вносит промышленное производство. Кроме того, в отчетном квартале ускорению роста экономики способствовала положительная динамика в сельском хозяйстве (при более высоких показателях урожая текущего года) и выход темпов роста оборота оптовой торговли из отрицательной области. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, в 3кв19 также увеличился по сравнению с предыдущим кварталом. Вместе с тем транспортно-логистический комплекс (за исключением пассажирского транспорта) и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику.

В разрезе компонентов использования наибольший положительный вклад в рост в 3 кв. 19, по оценке Минэкономразвития России, внес рост запасов материальных оборотных средств и товарного экспорта, в то время как вклад потребительского спроса продолжил снижаться.

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв19 ВВП продолжил демонстрировать положительную динамику в поквартальном выражении (с исключением сезонного фактора). Очищенный от сезонности темп роста ВВП по отношению к предыдущему кварталу оценивается на уровне 0,5 % кв/кв SA в 3кв19 после аналогичного роста во 2кв19 и разового снижения на 0,1 % кв/кв SA в 1кв19. Наблюдаемая поквартальная динамика ВВП свидетельствует о возвращении экономики на траекторию роста темпом 1,5–2,0 % г/г.

В 4 кв. 19 ожидается сохранение темпов роста экономики приблизительно на уровне 3 кв. 19, что соответствует прогнозу Минэкономразвития России по росту ВВП в 2019 году (1,3 %). Поддержку экономическому росту до конца текущего года будет оказывать расширение кредитного предложения, которое будет происходить в первую очередь за счет операций государственного сектора – догоняющего роста расходов федерального бюджета и операций Банка России по покупке активов на валютном рынке (сверх бюджетного правила). Вместе с тем увеличение кредитного предложения по бюджетному каналу носит временный характер и имеет ограниченный потенциал для стимулирования экономической активности.

Динамика изменения ВВП представлена ниже.

	9М19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	4кв18	3кв18	2кв18	1кв18
ВВП (в % к соответствующему периоду прошлого года)	1,1*	1,7	0,9	0,5	2,3	2,7	2,2	2,2	1,9

\*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/04b3a170-0d9e-40a0-b15f-aa9420889e5a/BBP3kv2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=04b3a170-0d9e-40a0-b15f-aa9420889e5a>

**Вывод:** В 4 кв. 19 ожидается сохранение темпов роста экономики приблизительно на уровне 3 кв. 19, что соответствует прогнозу Минэкономразвития России по росту ВВП в 2019 году (1,3 %). С учетом сложившихся тенденций, а также ввиду высокой базы прошлого года (рост цен за декабрь 2018 года составил 0,8 % м/м), ожидается снижение инфляции в диапазон 3,0-3,3 % г/г в декабре текущего года.

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-сентябре 2019 года

### Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-сентябре 2019 года составил 101% к уровню января-сентября 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-сентябре 2019 года к уровню января-сентября 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 101,5%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 104,9%;
- добыча полезных ископаемых – 83,8%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдался в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – в 1,6 раза; в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 18,2%.

Кроме того, высокие темпы роста наблюдались в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 109,7% к уровню января-сентября 2018 года; химических веществ и химических продуктов – 106,9%; резиновых и пластмассовых изделий – 106,4%.

В металлургии индекс производства составил 103,1% к уровню января-сентября 2018 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-сентябре 2019 года составил 1739,2 млрд. рублей, или 105,1% к уровню января-сентября 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 1440,2 млрд. рублей, или 103,4% к уровню января-сентября 2018 года;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 175 млрд. рублей, или 105,8%;
- добыча полезных ископаемых – 71,5 млрд. рублей, или 130,8%.

### Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-сентябре 2019 года составил 142,3 млрд. рублей, или 96% к уровню января-сентября 2018 года в сопоставимых ценах.

### Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-сентябре 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1190,1 тыс. кв. метров, или 106,4% к уровню января-сентября 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 663,8 тыс. кв. метров введенного жилья (55,8% от общего объема введенного жилья), или 106,7% к уровню января-сентября 2018 года.

### Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-сентябре 2019 года составил 3675,6 млн. тонно-км, или 128,9% к уровню января-сентября 2018 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-сентябре 2019 года перевезено 25,3 млн. тонн грузов, что составляет 107,2% к уровню января-сентября 2018 года.

### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-сентябре 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 867,7 млрд. рублей, или 101,5% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2018 года.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2019 года сложился в сумме 39,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102% к уровню января-сентября 2018 года.

### Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 октября 2019 года составила 22 171 человек (на 01.10.2018 – 21 052 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 октября 2019 года составил 1,03% (на 01.10.2018 – 0,94%).

По статистическим данным за январь-август 2019 года

### Заработная плата

В январе - августе 2019 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 39 745 рублей (106,5% к уровню января-августа 2018 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 44 175,9 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 39%), в металлургическом производстве и в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 28%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 20%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 17%), в транспортировке и хранении (на 14%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству химических веществ и химических продуктов (113,7% к уровню января-августа 2018 года), производству машин и оборудования (111,2%), производству строительных материалов (110,8%), производству бумаги и бумажных изделий (110,3%), в области информации и связи (109,6%), производству пищевых продуктов (109,3%), деревообработке (108,6%), по производству электрооборудования (108,1%) и др.

### Демографическая ситуация

В январе-августе 2019 года в Свердловской области:

- родилось 31,5 тыс. детей (92,3% к уровню января-августа 2018 года);

- умерло 38,8 тыс. человек (97,6% к уровню января-августа 2018 года).

Естественная убыль населения составила 7,3 тыс. человек.

### Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-августе 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 270,1 млрд. рублей, что на 26,9% выше уровня января-августа 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-августе 2019 года составила 294,3 млрд. рублей, или 119,1% к уровню января-августа 2018 года.

Источник: 1. [http://economy.midural.ru/sverdlovskaya\\_oblast](http://economy.midural.ru/sverdlovskaya_oblast)

### **3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемых объектов недвижимости**

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

Низкий уровень инфляции ведет к снижению годовой индексации арендных ставок. С одной стороны, низкая инфляция может помочь дальнейшему восстановлению покупательной способности и объемов продаж, с другой стороны может спровоцировать сберегательную модель поведения населения, что разнонаправленно сказывается на арендных ставках коммерческой недвижимости.

Повышение НДС с 18% до 20% ведет к увеличению арендных платежей, что, на первый взгляд, несущественно. Однако при аренде больших помещений номинальное повышение выплат будет значимым. При снижении реальных доходов населения, повышение НДС может негативно отразиться на торговле, что окажет негативное влияние на сегмент торговой недвижимости в первую очередь.

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

Реальные доходы населения России продолжают падать пятый год подряд, что негативно сказывается на розничной торговле и вследствие этого на секторе торговой недвижимости.

Недавняя волатильность рубля, обусловленная глобальными событиями, дает дополнительный стимул для сохранения в рублях всех операций, включая аренду недвижимости.

Снижение объема инвестиций может способствовать снижению вакантности коммерческой недвижимости и росту арендных ставок.

## 2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-сентябрь 2019 года.

### Основные тенденции социально-экономического развития

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее также – автономный округ, Югра) характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в табл. 14.

Таблица 14.

#### Основные показатели развития экономики в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-сентябрь			
	2018	2019	2018	2019
Индекс физического объема промышленного производства, %	103,0	102,7	99,6	100,8
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, %	105,1	100,7	104,3	98,2
Ввод в действие жилых домов, в %	98,0	106,9	81,6	108,3
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей <sup>2</sup>	31387,0	33225,3	50050,6	52164,7
Реальные денежные доходы населения, %	101,6	100,9	x	101,7
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	42325,0	46057,0	69893,8	73285,0
Реальная заработная плата, %	108,0	102,3	104,7	101,8
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	102,8	101,4	105,3	101,6
Индекс физического объема платных услуг населению, %	101,4	99,3	102,3	100,3
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	102,5	102,3	101,0	101,7
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	15222,0	x	2422,9	2546,8
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	15,9	15,0 <sup>3</sup>
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	0,90	0,90	0,40	0,41

Источник: 1. <https://depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/2019-god/3524903/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-yanvar-sentyabr-2019-goda>

### Реальный сектор экономики

#### Промышленное производство

В январе-сентябре 2019 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объеме 3558,4 млрд. рублей.

Таблица 15.

#### Структура промышленного производства (по полному кругу организаций) в % к общему итогу

Виды деятельности	Структура, %
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	100,00
Добыча полезных ископаемых	80,25
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4,69
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,42
Обрабатывающие производства, из их числа:	14,64
производство нефтепродуктов	13,15
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	0,84
производство электрического оборудования	0,15
обработка древесины и производство изделий из дерева	0,13
производство пищевых продуктов	0,10
производство готовых металлических изделий	0,07
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,06
производство химических веществ и химических продуктов	0,05

<sup>2</sup> расчет Депэкономки Югры на основании данных Росстата;

<sup>3</sup> оценка Депэкономки Югры

Виды деятельности	Структура, %
производство прочих транспортных средств и оборудования	0,04
производство резиновых и пластмассовых изделий	0,01
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,001
прочие производства	0,04

Источник: 1. <https://depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/2019-god/3524903/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-yanvar-sentyabr-2019-goda>

Индекс производства по итогам января-сентября 2019 года составил 100,8 %.

В январе-сентябре 2019 года на территории автономного округа добыто 176,4 млн. тонн нефти, что на 0,2 % больше добычи в соответствующем периоде 2018 года<sup>4</sup>. Доля Югры в общероссийской добыче нефти по итогам 9 месяцев 2019 года – 42,7 %.

С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (1964 год) по состоянию на 1 октября 2019 года накопленная добыча нефти – 11856,2 млн. тонн. Среднесуточная добыча нефти увеличилась на 1,1 тыс.т/сут относительно показателя в январе-сентябре 2018 года и составила 646,2 тыс.т /сут.

ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ» добывают 80,1 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения в январе-сентябре 2019 года составил 12777,5 тыс. м, в эксплуатацию введены 3334 новые добывающие скважины, начата добыча на 9 новых месторождениях (в соответствии с проектами пробной эксплуатации), в промышленную эксплуатацию введено 1 новое месторождение.

В январе-сентябре 2019 года добыча (извлечено) попутного нефтяного и природного газа в автономном округе составила 27,3 млрд. куб. м. Из них попутного нефтяного газа добыто 26,6 млрд. куб. м (уровень использования – 96,6 %), природного газа – 0,6 млрд. куб. м.

Предприятиями электроэнергетики автономного округа произведено 64,1 млрд. кВтч электроэнергии, что на 0,5 % больше, чем в соответствующем периоде 2018 года.

Основную долю выработки электроэнергии (86,0 %) обеспечивают ГРЭС – Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,4 тыс. МВт. Предприятиями нефтегазового комплекса эксплуатируется 48 газотурбинных и газопоршневых электростанций общей установленной мощностью 1,6 тыс. МВт, или 11,5 % от общей установленной мощности генерирующих объектов автономного округа.

Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на предприятия сектора добычи полезных ископаемых – почти 87,1 %. Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона.

Пара и горячей воды произведено 13,8 млн. Гкал, что на 6,5 % меньше, чем в январе-сентябре 2018 года. Основной объем в структуре потребления тепловой энергии составляет население.

Наибольший вес в структуре объема отгруженной продукции обрабатывающего сектора занимает производство нефтепродуктов – 89,8 % (13,2 % от объема отгруженных товаров промышленного производства автономного округа).

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми в январе-сентябре 2019 года переработано 4,5 млн. тонн нефти и выработано 1,4 млн. тонн нефтепродуктов. Объем переработки нефти уменьшился на 26,6 тыс. тонн или на 0,6 %, глубина переработки составила 30,4 %.

Основная доля (84,0 %) в общем объеме переработки нефти приходится на ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение» ПАО «НК «Роснефть».

Основная доля (66,0 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа (далее – ПНГ) приходится на УПГ ПАО «Сургутнефтегаз», филиал АО «СибурТюменьГаз» – «Нижневартовский газоперерабатывающий завод», филиал АО «СибурТюменьГаз» – «Белозерный газоперерабатывающий завод».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата 9далее – Сургутский ЗСК, который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. В январе-сентябре 2019 года заводом переработано 7,3 млн. тонн газового конденсата, по сравнению с соответствующим периодом 2018 года объём переработки увеличился на 6,9 %.

Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСК.

<sup>4</sup>по данным Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И.Шпильмана»

В структуре производства обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,0 %. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели» в январе-сентябре 2019 года составил 5204,6 млн. рублей (январь-сентябрь 2018 года – 5208,4 млн. рублей).

Крупнейшим производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг», включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска продукции с высоким уровнем передела, няганское подразделение которого одним из первых в Российской Федерации и странах ближнего зарубежья занялось производством ЛВЛ-бруса. Около 95,0 % продукции направляется покупателям в страны Европы, а также Китайскую Народную Республику, Австралийский Союз.

В структуре объемов отгруженных товаров обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов и напитков занимают 0,7 %.

Среди продуктов молочной отрасли в целом по итогам января-сентября 2019 года наблюдается рост показателей производства молока, масла сливочного и творога на 14,6 %, 13,8% и 13,7 % соответственно.

В мясной отрасли пищевой промышленности отмечается рост производства мяса и субпродуктов домашней птицы (на 30,6 % по сравнению с соответствующим периодом 2018 года), мяса крупного рогатого скота (на 8,2 %). Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

Хлебопекарная отрасль характеризуется ростом производства – на 5,0 %, изделий макаронных и мучных произведено в 18,7 раз больше, чем в январе-сентябре 2018 года.

В производстве напитков наблюдается положительная динамика в изготовлении минеральной и газированной воды – на 6,2 %.

Пищевая промышленность Югры ориентирована на обеспечение продовольственной безопасности населения автономного округа, производство качественной и свежей продукции. В этой сфере осуществляет деятельность порядка 600 предприятий.

#### Сельское хозяйство

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на 1 октября 2019 года<sup>5</sup> составило 14,9 тыс. голов (в том числе коров – 7,5 тыс. голов), свиней – 44,7 тыс. голов, овец и коз – 5,6 тыс. голов.

В январе-сентябре 2019 года в сравнении с январем-сентябрем 2018 года отмечается рост производства: мяса (скот и птица на убой) в живом весе – на 7,4 % до 13,7 тыс. тонн, яиц – на 7,3 % до 37,6 млн. штук, молока – на 0,1 % до 21,8 тыс. тонн.

Крупными производителями мяса являются крестьянские (фермерские) хозяйства: Багаевой Е.В. (г. Югорск), Беккера А.В. (г. Югорск), Логиновой Т.В. (Нефтеюганский район).

Разведением племенного животноводства занимаются 2 предприятия – АО «Агроника» и ООО «Богдашка», имеющие статус племенного репродуктора.

#### Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2019 года составил 220,9 млрд. рублей или 80,4 % к соответствующему периоду 2018 года. Среди субъектов Российской Федерации (далее также – РФ) Югра занимает 13 место по объёму работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на душу населения с номиналом в 133,1 тыс. рублей.

В автономном округе введено в эксплуатацию 299,1 тыс. кв. м общей площади жилых домов<sup>6</sup>, что составило 108,3 % к январю-сентябрю 2018 года, доля индивидуального жилищного строительства – 29,9 %<sup>7</sup>.

По данным Центрального Банка Российской Федерации по итогам января-сентября 2019 года количество заключенных ипотечных кредитов в Югре составило 16536 единиц, объем выданных кредитов – 42236,0 млн. рублей, по этому показателю автономный округ на 9 месте среди регионов РФ.

По показателю объема предоставленных ипотечных кредитов на душу населения автономный округ среди субъектов РФ, занимает 2 позицию, как и по количеству кредитов на тысячу человек.

<sup>5</sup> Бюллетень «Производство продукции животноводства и поголовье скота в хозяйствах всех категорий» за январь-сентябрь 2019 года, Федеральная служба государственной статистики

<sup>6</sup> с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства

<sup>7</sup> Доклад «Социально-экономическое положение России» Январь-сентябрь 2019 г. URL: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-09-2019.pdf>

<sup>8</sup> по данным Центробанка РФ. URL: <http://www.cbr.ru/statistics>



В целях улучшения жилищных условий продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования. В 2019 году введены 3 наемных дома, на 1 октября 2019 года в Югре функционируют 8 наемных домов коммерческого использования в 4 крупных городах Югры: Нефтеюганск, Сургут, Ханты-Мансийск и Нижневартовск, общей площадью 53,7 тыс. кв. м (1280 меблированных квартир) и 3 наемных дома социального использования в городах Сургут, Мегион и Пыть-Ях, общей площадью 34,2 тыс. кв. м (713 меблированных квартир). Все дома располагаются в районах с развитой инфраструктурой, с подключением в городскую систему «Безопасный город».

В январе-сентябре 2019 года за счет всех источников финансирования предоставлены меры государственной поддержки 4331 семье, в том числе: 130 субсидий семьям, имеющим 3 и более детей и невысокий уровень дохода, семьям, имеющим детей-инвалидов, и семьям, в которых дети остались без родителей; 1657 субсидий молодым семьям; 281 субсидия гражданам из числа коренных малочисленных народов; 99 социальных выплат многодетным семьям взамен земельного участка; 863 субсидии на погашение полученных до 31 декабря 2013 года ипотечных кредитов с компенсацией части процентной ставки; 219 выплат другим участникам мероприятий по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан. Выдано 398 решений о компенсации части процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту. Выплачена компенсация части процентной ставки по ипотечным кредитам и займам 34327 семьям. По муниципальным программам по ликвидации балочных массивов осуществлено 684 выплаты (в соответствующем периоде 2018 года – 195).

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. В январе-сентябре 2019 года введены в действие производственные мощности:

- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 74,5 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 105,6 тыс. кВ.А;
- волоконно-оптические линии связи (передачи) – 6,6 км;
- торговые предприятия с общим объемом торговой площади 12,4 тыс. кв. м.

#### Транспорт

В январе-сентябре 2019 года общий грузооборот в секторе транспортировки и хранения (по полному кругу предприятий, с учётом почтовых предприятий и курьерской деятельности) составил 412,0 млрд. рублей. Основной объем услуг (85,7 %) выполнили организации трубопроводного транспорта.

Основное количество пассажирских перевозок в автономном округе (более 60,0 %) приходится на долю пассажирских автотранспортных предприятий общего пользования. За январь-сентябрь 2019 года перевезено 31,8 млн. человек и 20,0 тыс. тонн грузов<sup>9</sup>.

Аэропортами автономного округа обслужено 22187 самолето-вылетов, что на 5,4 % выше уровня января-сентября 2018 года. Объем пассажиропотока составил 1291,7 тыс. человек, что на 10,9 % больше, чем в соответствующем периоде 2018 года. Объем работ по обработке груза багажа составил 5,0 тыс. тонн.

Предприятиями водного транспорта в границах автономного округа пассажирские перевозки осуществлялись по 28 маршрутам, выполнено 7770 рейсов, перевезено 363,3 тыс. человек, что на 6,5 % больше, чем в январе-сентябре 2018 года.

Количество пассажиров, отправленных железнодорожным транспортом в пределах автономного округа, составило 1690,4 тыс. человек, пассажирооборот – 1493,4 млн. пасс-км. Объем погрузки превысил уровень января-сентября 2018 года на 7,0 % и составил 10,7 млн. тонн. Увеличение перевозки грузов обусловлено ростом объемов погрузки нефти и нефтепродуктов, а также пилломатериалов.

Продолжилось субсидирование пассажирских перевозок в соответствии с мероприятиями государственной программы «Развитие транспортной системы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2018-2025 годы и на период до 2030 года».

Это позволило сохранить оптимальную сеть социально значимых маршрутов, обеспечить транспортную доступность населения национальных посёлков и сельских поселений к объектам социальной инфраструктуры и снизить стоимость проезда в среднем:

на водном транспорте – на 87,2 %;

на межмуниципальные и пригородные перевозки автомобильным транспортом – на 83,4 %;

в пригородном сообщении железнодорожным транспортом – на 73,0 %;

на авиаперевозки – на 50,0 %.

<sup>9</sup> по оценке Депдорхоза и транспорта Югры

## Информационное общество

Объем выполненных организациями услуг в области информации и связи в январе-сентябре 2019 года составил 22,9 млрд. рублей (январь-сентябрь 2018 года – 23,6 млрд. рублей). Основной объем услуг (70,3%) выполнили организации в области связи на базе проводных и беспроводных технологий.

Сотовой связью охвачен 181 населенный пункт автономного округа или 92,8 % от общего количества населенных пунктов. Обеспеченность населения мобильной связью составляет более 200,9 %, это связано с внедрением новых видов услуг, привлекающих потребителей, увеличением числа пользователей, обладающих несколькими sim-картами. Доля домохозяйств автономного округа, имеющих возможность пользоваться услугами проводного или беспроводного доступа в сеть Интернет на скорости не менее 1 Мбит/сек, предоставляемыми не менее чем 2 операторами связи и (или) провайдерами, составляет 90,0 %.

Параллельно в автономном округе развивается сеть центров общественного доступа. На 1 октября 2019 года на территории автономного округа в 150 населенных пунктах автономного округа функционирует 224 центра общественного доступа (89 в отдаленных и труднодоступных районах), которые являются активными участниками проекта по обучению граждан цифровой грамотности.

В 2019 году Депинформтехнологий Югры, совместно с Центром ИТ-компетенций Югорского НИИ информационных технологий запущены 2 образовательных проекта «Яндекс-Лицей» и «Кодвардс». Проекты ориентированы на формирование и развитие навыков программирования у школьников младшего и среднего звена. Всего в проектах планируется обучить более 400 школьников. Площадками проекта «Яндекс-Лицей» стали 5 муниципалитетов: г. Сургут, г. Лангепас, г. Белоярский, г. Нижневартовск, г. Ханты-Мансийск. Пилотными площадками проекта «Кодвардс» выступают 12 образовательных организаций в 5 муниципалитетах: г. Сургут, г. Урай, г. Белоярский, г. Нижневартовск, г. Ханты-Мансийск.

На территории автономного округа транслируются первый и второй мультиплексы стандарта DVB-T2, состоящие из 20 общероссийских обязательных общедоступных телевизионных каналов. Эфирная цифровая наземная трансляция указанных мультиплексов осуществляется посредством 80 телевизионных передатчиков, которые позволяют обеспечить цифровым телесигналом 99,6 % населения округа.

Предоставление услуг почтовой связи осуществляет Управление Федеральной почтовой связи – филиал ФГУП «Почта России». В состав филиала входит 6 почтамтов, 10 участков обработки страховой почты, 6 участков курьерской доставки, 201 отделение почтовой связи, из них 103 находятся в сельской местности. В отделениях почтовой связи работают 50 окон «Почта банка».

## Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда на 1 октября 2019 года составила 35,3млн. кв. м<sup>10</sup>. Структура жилищного фонда на 90,5 % представлена частной формой собственности, 8,2 % муниципальной и 1,3 % государственной и смешанной формой собственности.

В январе-сентябре 2019 года обеспеченность населения жильем в среднем на одного жителя составила 20,9 кв. м (предварительные данные)<sup>11</sup>.

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 495 организаций различных форм собственности, из них 62,0 % – частной формы собственности.

Снижается удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда, во всем жилищном фонде по итогам января-сентября 2019 года составляет 6,9 % (в январе-сентябре 2018 года – 7,4 %).

В автономном округе удельный вес общей площади жилищного фонда автономного округа, имеющей комплексное благоустройство, составляет 85,9 %, при этом в городских поселениях – 87,9 %, в сельских – 49,9 %.

Уровень газификации населенных пунктов Югры составляет 41,4 %, в том числе газификация городов – 100,0 %, сельских населенных пунктов – 44,2 %. Всего в Югре газифицировано 82 населенных пункта (113 – не газифицировано).

Объекты коммунальной структуры представлены источниками теплоснабжения – 510 котельных установок, тепловыми сетями общей протяженностью 3499,1 км в двухтрубном исчислении, водопроводными сетями общей протяженностью 4222,8 км, канализационными сетями общей протяженностью 2823,2 км, газовыми сетями общей протяженностью 2674,5 км и 301 газораспределительным пунктом.

В автономном округе продолжена реализация мероприятий, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов (далее – МКД) и благоустройство дворовых территорий посредством государственной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на

<sup>10</sup> по оценке Депстроя Югры

<sup>11</sup> по оценке Депжкк и энергетики Югры

период с 2014 по 2043 годы<sup>12</sup>, в которую включено 6488 многоквартирных дома общей площадью более 31,1 млн. кв. м., в которых проживают более 420 тысяч семей.

В целях оперативного предоставления гражданам информации о капитальном ремонте МКД, проводимом в Югре, создан официальный сайт Югорского фонда капитального ремонта, который включает сведения, о сроках капитального ремонта, общую информацию о каждом МКД, вошедшем в Программу, истории платежей по конкретному лицевому счету. В личном кабинете зарегистрировано около 75000 активных собственников. Ежедневный трафик достиг 1600 посещений. На сайте также размещены нормативно-правовые акты, образцы документов и другие полезные ссылки. Кроме того, на сайте в круглосуточном режиме есть возможность задать вопрос специалисту. В январе-сентябре 2019 года этой возможностью воспользовались 11211 граждан, по каналам «горячей линии» получено 23576 обращений.

В целях создания условий для развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства изменились подходы к управлению предприятиями коммунального комплекса, проводится планомерная работа, направленная на заключение концессионных соглашений.

Примерами государственно-частного партнерства на условиях концессии в округе являются концессионные соглашения в отношении коммунальной инфраструктуры Когалыма, Лангепаса, Радужного, Нягани, Урая, Покачей, а также населенных пунктов Октябрьского, Советского, Нефтеюганского районов.

На 1 октября 2019 года на территории автономного округа реализуются 21 двустороннее и 1 трехстороннее концессионное соглашение, из них в разрезе систем теплоснабжения – 9, водоснабжения и водоотведения – 10, теплоснабжения, водоснабжение и водоотведение – 2, электроэнергетики – 1. Первое трехстороннее концессионное соглашение в отношении объектов теплоснабжения и горячего водоснабжения г. Нижневартовска сроком действия 25 лет и объемом инвестиций 4,5 млрд. рублей заключено в сентябре 2019 года. По конкурсу заключено 18 соглашений, 4 – в порядке частной инициативы. С начала реализации соглашений в коммунальный комплекс инвестировано 1,6 млрд. рублей.

В январе-сентябре 2019 года расторгнуто 3 соглашения (г. Нягань, пгт. Междуречинский Кондинского района, пгт. Октябрьское Октябрьского района (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) по причине неисполнения концессионерами взятых на себя обязательств.

Утверждены индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по Югре на 2019 год: с 1 января – 1,7 % (к декабрю 2018 года); с 1 июля – 2,0 % для 89 муниципальных образований, 4,0 % для 2 муниципальных образований, свыше 4,0 % для 5 муниципальных образований.

С 1 января 2019 года осуществлен переход на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО). Обеспечение деятельности в сфере обращения с ТКО на территории Югры передано региональному оператору – Акционерное общество «Югра-Экология» (далее – АО «Югра-Экология»). Единые тарифы на услуги регионального оператора по обращению с ТКО на 2019 год установлены РСТ Югры для АО «Югра-Экология»: с 1 января для потребителей услуг Южной зоны в размере 718,33 руб. м. куб. с учетом НДС, с 1 июля для потребителей услуг Северной зоны в размере 697,51 руб. м. куб. с учетом НДС.

Фактически сложившаяся максимальная доля собственных расходов жителей Югры на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе по сравнению с соответствующим периодом 2018 года снизилась на 0,04 процентных пункта и составила на 1 октября 2019 года 6,55 %<sup>13</sup>.

В целях оказания поддержки предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 26,6 тыс. семьям (численность лиц, проживающих в семьях получателей субсидий – 61,9 тыс. человек).

#### Малое предпринимательство

В автономном округе на 10 октября 2019 года (по сведениям из Единого реестра Федеральной налоговой службы Российской Федерации) количество субъектов малого и среднего предпринимательства составило 60646 единиц, в том числе:

- 20532 юридических лица (на 10.10.2018 – 21398);
- 40114 индивидуальных предпринимателей (на 10.10.2018 – 39598).

Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей, составила 196,0 тыс. человек, в том числе:

- 131,4 тыс. человек у юридических лиц (на 10.10.2018 – 136,9 тыс. человек);

<sup>12</sup> постановление Правительства автономного округа от 25.12.2013 № 568-п

<sup>13</sup> мониторинг жилищных услуг за сентябрь 2019 года URL: <https://rst.admhmao.ru/dlya-grazhdan/plata-grazhdan-za-kommunalnye-uslugi/monitoring-izmeneniya-platy-grazhdan-za-zhiloe-pomeshchenie/2019/3268989/monitoring-zhilishchnykh-uslug-za-sentyabr-2019-goda>

- 23,3 тыс. человека у индивидуальных предпринимателей (на 10.10.2018 – 23,4 тыс. человек);
- 40,1 тыс. человек – индивидуальных предпринимателей (на 10.10.2018 – 39,6 тыс. человек);
- 1,2 тыс. человек у вновь созданных юридических лиц (на 10.10.2018 – 1,4 тыс. человек).

В целях создания условий, направленных на развитие малого и среднего бизнеса реализуется Закон автономного округа от 29 декабря 2007 года № 213-оз «О развитии малого и среднего предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре», подпрограмма «Развитие малого и среднего предпринимательства» государственной программы автономного округа «Развитие экономического потенциала» (далее – Подпрограмма), одной из целей которой является повышение роли малого и среднего предпринимательства в экономике автономного округа.

В соответствии с мероприятиями Подпрограммы при реализации региональных проектов:

- обеспечено исполнение обязательств субъектов малого и среднего предпринимательства (деятельность гарантийного фонда) перед кредитными учреждениями по 113 предпринимательским проектам, сумма финансирования – 742,7 млн. рублей;
- предоставлено 228 микрозаймов на сумму 575,1 млн. рублей;
- предоставлена компенсация банковской процентной ставки и лизинговых платежей 46 субъектам предпринимательства на сумму 7,9 млн. рублей;
- предоставлена финансовая поддержка 323 субъектам предпринимательства в виде компенсации части затрат на сумму 56,0 млн. рублей;
- оказана имущественная поддержка – 399 субъектам предпринимательства;
- информационно-консультационная поддержка оказана 14885 субъектам малого и среднего предпринимательства.

Субъектами, получившими государственную поддержку по Подпрограмме, создано 1697 новых рабочих мест, 321 новое малое предприятие.

Функционирует развитая инфраструктура поддержки малого и среднего предпринимательства, представленная филиалами и представительствами Фонда поддержки предпринимательства Югры, Торгово-промышленной палаты, Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Технопарк высоких технологий», Фондом «Югорская региональная микрокредитная компания», Фондом развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Кроме того, на базе Фонда поддержки предпринимательства Югры действуют Гарантийный фонд и Центр инноваций социальной сферы Югры. Организациями инфраструктуры поддержки предпринимательства охвачена вся территория Югры. Все организации инфраструктуры работают по принципу «одного окна» не только между собой, но и между кредитными организациями и многофункциональными центрами.

В целях обеспечения гарантий государственной защиты прав и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности в Югре действует Институт Уполномоченного по защите прав предпринимателей автономного округа.

Для развития экспортной деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства автономного округа при содействии Фонда «Центр поддержки экспорта Югры» 10 субъектов малого и среднего предпринимательства заключили экспортные контракты. Объем поддержанного экспорта составил 123,2 млн. рублей.

Функционирует Портал малого и среднего предпринимательства Югры (бизнесюгры.рф), посредством которого осуществляется информирование населения автономного округа и предпринимательского сообщества о формах и видах государственной поддержки в сфере развития малого и среднего предпринимательства, об организациях инфраструктуры поддержки предпринимательства в автономном округе, о нормативной правовой базе и иной информации, направленной на развитие предпринимательской деятельности в автономном округе по принципу «одного окна».

Единый Портал позволяет аккумулировать действующие в автономном округе информационные ресурсы в сфере развития предпринимательства на одном сайте и расширить возможности предоставления субъектам информацию о товарах, работах, услугах и установить новые бизнес-контакты. На Портале функционирует постоянно действующая виртуальная выставка предпринимателей в разделе «Истории успеха» (около 400 историй).

#### Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-сентябрь 2019 года – 674,8 млрд. рублей или 98,2 % к соответствующему периоду 2018 года<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> <https://www.gks.ru/central-news>, «Электронная версия бюллетеней «Социально-экономическое положение федеральных округов в январе-сентябре 2019 года»

Структура источников финансирования представлена собственными средствами предприятий – 87,9 % удельного веса, привлеченными средствами – 12,1 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 1,5 %.

В структуре инвестиций в основной капитал по «чистым» видам экономической деятельности значительную долю занимают: добыча полезных ископаемых – 88,0 %, транспортировка и хранение – 2,7 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 1,4 %, обрабатывающие производства – 1,4 %, строительство – 1,2 %, другие виды деятельности – 5,3 %.

На базе портала investugra.ru сформирована и по мере необходимости актуализируется карта инвестиционных и промышленных площадок Югры с полным перечнем информации об их площади, инфраструктурной обеспеченности.

Информация о мерах и формах государственной поддержки, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами автономного округа, в том числе в целях реализации инвестиционных проектов, размещена на Инвестиционном портале автономного округа [www.investugra.ru](http://www.investugra.ru), а также на сайте Фонда развития Югры в разделе «Навигатор мер поддержки»: <http://fondugra.ru/fpu/navigator/>.

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

Внедренные в Югре элементы системы управления взаимоотношениями с клиентами (CRM) позволяют выстраивать эффективный отдельный канал связи между инвесторами и руководством автономного округа по сопровождению проектов.

Для сопровождения инвестиционных проектов как регионального, так и муниципального уровня на базе Инвестпортала Югры функционирует специализированная информационная система «Помощи инвестору», призванная обеспечить сопровождение инвестиционных проектов по принципу «одного окна».

С 2017 года в Российской Федерации главным инструментом обеспечения улучшения условий ведения бизнеса является реализация целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности, предусмотренных перечнем поручений Президента РФ. Проектный комитет автономного округа в ежемесячном режиме осуществляет сканирование хода реализации целевых моделей. На 1 октября 2019 года средний процент внедрения целевых моделей в Югре составил 83,0 % (с учетом частично достигнутых показателей), подтверждающие документы размещены в информационной системе Region-ID.

В соответствии с Соглашением о сотрудничестве между Правительством автономного округа и Автономной некоммерческой организацией «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» в Югре реализуется стратегическая инициатива «Единое информационное пространство для лучших практик развития субъектов Российской Федерации» («Магазин верных решений»), при этом Югра выступает одновременно как источником, так и потребителем ряда лучших практик «Магазина верных решений».

В целях обеспечения развития инвестиционной и инновационной деятельности, активизации привлечения и эффективного использования материальных, финансовых ресурсов и передовых технологий организациям, осуществляющим деятельность в автономном округе, предоставляются налоговые преференции. Так, например, организации, реализующие инвестиционные проекты, освобождаются от уплаты налога на имущество в отношении создаваемого имущества на срок от 3 до 5 лет с даты ввода такого имущества, в зависимости от сферы реализации инвестиционного проекта. По состоянию на 1 октября 2019 года инвесторы вправе применить льготу по налогу на имущество в отношении 16 инвестиционных проектов (Строительство Южно-Приобского газоперерабатывающего завода, Строительство котельной поселка Пионерный КС-6 «Самсоновская» и другие).

Наиболее значимые проекты, реализуемые в автономном округе на 1 октября 2019 года:

Строительство комплекса по металлообработке (ПАО «Северсталь»). Проект предполагает строительство в Сургутском районе комплекса по металлообработке предусматривающий выпуск изделий из металлопроката, в том числе полых профилей и прочей сварной продукции. Плановая мощность проекта до 280 тыс. т продукции металлообработки. Плановый объем капитальных вложений по проекту 13 млрд. рублей, срок реализации проекта – 2018-2023 годы.

Создание Майского ГПК в Нефтеюганском районе (ООО «РН-Юганскгазпереработка»). Проект предполагает строительство газоперерабатывающего комплекса в районе Южно-Балыкского месторождения «Роснефти», в четырех километрах от станции Игль Свердловской ж/д. В указанном районе сосредоточены сырьевые потоки попутного нефтяного газа и нестабильного газового

конденсата, а также вблизи пролегают энергетические, газотранспортные, автомобильные и железнодорожные коммуникации. Планируемый объем капитальных расходов оценивается в размере порядка 22,3 млрд. рублей. Планируемый срок создания ГПК 5 лет, мощность ГПК предусматривается по газовому сырью на уровне 1,1 млрд. куб. м в год.

В автономном округе активно используются инструменты государственно-частного партнерства, так в соответствии с концессионными соглашениями по состоянию на 1 октября 2019 года реализуются 34 проекта с общим объемом расходов 19,9 млрд. рублей, из них:

- 22 проекта в отношении объектов жилищно-коммунального хозяйства;
- 9 проектов в сфере образования;
- 2 проекта в сфере культуры;
- 1 проект создания полигона, предназначенного для обработки твердых коммунальных отходов.

Кроме того, в автономном округе реализуется соглашение о государственно-частном партнерстве по проектированию, строительству, оснащению и технической эксплуатации клинического перинатального центра в городе Сургуте.

В рейтинге регионов по уровню развития государственно-частного партнерства 2018-2019 годов Югра вошла в 6-ку лидеров России с уровнем 90 %+ наряду с такими регионами как Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Республика Башкортостан, Самарская область<sup>15</sup>.

В 2019 году Югра вошла в ТОП-20 регионов в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, заняв 17 место.

В Югре сформирован Реестр приоритетных инвестиционных проектов, который размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/investitsionnaya-deyatelnost/>.

#### Инновации

Одной из задач устойчивого социально-экономического развития автономного округа является создание благоприятных условий для осуществления инновационной деятельности.

В Югре сформирована вся необходимая для развития инновационной среды нормативная правовая база и соответствующая инфраструктура, которая представлена следующими организациями:

Автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Технопарк высоких технологий» (далее – Технопарк). В целях стимулирования инновационной активности предприятий в Югре Технопарком предоставляется информационная и консультационная поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства, способствующая росту числа инновационных компаний. На базе Технопарка осуществляют свою деятельность объекты инновационной инфраструктуры: центр прототипирования, центр поддержки технологий и инноваций, центр кластерного развития, региональный центр инжиниринга, Фонд поддержки предпринимательства Югры, Фонд «Югорская региональная микрокредитная компания», Фонд «Центр поддержки экспорта Югры», Фонд научно-технологического развития автономного округа, Фонд развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В 2016 году создан Центр молодежного инновационного творчества (далее – ЦМИТ). Деятельность ЦМИТ направлена на создание благоприятных условий для детей, молодежи и субъектов малого и среднего предпринимательства в целях их развития в научно-технической, инновационной и производственной сферах, путем создания материально-технической, экономической, информационной базы. За период январь-сентябрь 2019 года услугами ЦМИТ воспользовались 1288 человек<sup>16</sup>.

На 1 октября 2019 года резидентами Технопарка являются 41 субъект малого и среднего предпринимательства, 295 рабочих мест, из них вновь созданных – 24, объем реализованной инновационной продукции – 286,4 млн. рублей, объем налоговых поступлений в бюджеты всех уровней от компаний – резидентов – 34,1 млн. рублей<sup>17</sup>.

#### Бюджетная система

В бюджетную систему Российской Федерации налогоплательщиками автономного округа за январь-сентябрь 2019 года перечислено 2546,8 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей<sup>18</sup>, что на 5,1 % больше, чем за соответствующий период 2018 года. Основная часть поступлений (79,3 %) обеспечена налогом на добычу полезных ископаемых.

Консолидированный бюджет автономного округа (без учета доходов территориальных внебюджетных фондов) исполнен по доходам в сумме 222,8 млрд. рублей, что на 2,1 % больше, чем

<sup>15</sup> Некоммерческое партнерство «Центр развития ГЧП» URL: <http://pppcenter.ru/proektyi-czentra/rejting-regionov-po-gchp.html>

<sup>16</sup> по данным ЦМИТ

<sup>17</sup> по данным Технопарка

<sup>18</sup> статистическая отчетность Федеральной налоговой службы РФ, форма № 1-НМ по состоянию на 01.10.2019

за январь-сентябрь 2018 года (218,3 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов составляет 86,6 % от общей суммы доходов бюджета (январь-сентябрь 2018 года – 91,3 %), неналоговых доходов – 5,8 % (январь-сентябрь 2018 года – 4,8 %), безвозмездных поступлений – 7,6% (январь-сентябрь 2018 года – 3,8 %).

Основной объем в структуре налоговых доходов составляют налоги:

- на прибыль организаций – 33,6 %;
- на доходы физических лиц – 32,9 %;
- на имущество организаций – 25,5 %.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета расходов территориальных внебюджетных фондов) составили 191,7 млрд. рублей, что на 9,5 % больше, чем за январь-сентябрь 2018 года (175,1 млрд. рублей).

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 70,7 % направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме – 135,6 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 34,9 млрд. рублей, что составляет 18,2 % от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с профицитом в размере 31,1 млрд. рублей.

Все социальные приоритеты, установленные законодательством Российской Федерации и автономного округа, указами Президента Российской Федерации, а также все публичные социальные обязательства перед населением выполнены в полном объеме.

#### Пенсионное обеспечение

Численность получателей пенсий, состоящих на учете в Государственном учреждении – Отделение Пенсионного фонда РФ по автономному округу, по состоянию на 1 октября 2019 года составила 446,1 тыс. человек или 26,9 % от общей численности постоянного населения автономного округа. Из них получателей доплат из средств бюджета автономного округа к государственной пенсии – 173,7 тыс. человек.

В соответствии с федеральным законодательством страховые пенсии неработающих пенсионеров с 1 января 2019 года проиндексированы на 7,05 %, социальные пенсии с 1 апреля 2019 года – на 2,0 % с учетом темпов роста прожиточного минимума пенсионера в Российской Федерации за 2018 год<sup>19</sup>.

Укрепление финансовой базы пенсионной системы и возможность бюджета автономного округа на выплату доплат к страховым пенсиям неработающим пенсионерам, проживающим на территории автономного округа, позволило установить средний доход пенсионера на конец отчетного периода в размере 21393,7 рубля, что составляет 169,5 % к величине прожиточного минимума пенсионера.

#### Потребительский рынок

##### Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в сентябре 2019 года к декабрю 2018 года – 101,7 % (РФ – 102,3 %).

В январе-сентябре 2019 года в Югре отмечено снижение розничных цен на: соль поваренную пищевую – на 64,2 %, сахар-песок – на 19,3 %, яйцо куриное – на 15,0 %, масло подсолнечное – на 9,6 %, капуста свежая – на 7,7 %, картофель – на 4,5%, куры – на 3,5 %, вермишель – на 2,1 %.

Для своевременного реагирования на изменения ассортимента и розничных цен на продовольствие, с целью организации мероприятий по недопущению необоснованного роста цен и предупреждению дефицита проводится еженедельное информационно-аналитическое наблюдение за состоянием продовольственного рынка во всех 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация о ценах доступна на сайтах «Мониторинг ЮГПА» ([www.monitoring.admhmao.ru](http://www.monitoring.admhmao.ru)) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономки Югры ([www.depeconom.admhmao.uriit.ru](http://www.depeconom.admhmao.uriit.ru)) в разделе «Деятельность – Цены».

По результатам информационно-аналитического наблюдения ценовые тенденции на рынке продовольственных товаров автономного округа соответствуют общероссийским, необоснованного повышения цен не выявлено.

Для обеспечения доступа сельхозпроизводителей на рынок и расширения каналов сбыта, исполнительными органами государственной власти автономного округа совместно с предпринимательским сообществом проводятся организационные мероприятия по:

развитию специализированных нестационарных торговых объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию и продовольственные товары (всего в автономном округе функционирует 1193 нестационарных торговых объекта);

формированию справочной общедоступной системы ярмарочных площадок для организации и

<sup>19</sup>[http://www.pfrf.ru/grazdanam/pensionres/index\\_pens/](http://www.pfrf.ru/grazdanam/pensionres/index_pens/)

проведения ярмарок в муниципальных образованиях автономного округа; обеспечению доступа к торговым местам на розничных рынках товаропроизводителям сельскохозяйственной продукции на льготных условиях в упрощенном порядке.

Схемы размещения нестационарных торговых объектов, план-график проведения ярмарок, система ярмарочных площадок, реестр розничных рынков, ежегодный обзор «Потребительский рынок Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» находятся в открытом доступе на сайте Депэкономки Югры ([www.depeconom.admhmao.ru](http://www.depeconom.admhmao.ru)) в разделе «Деятельность – Потребительский рынок».

В целях предупреждения необоснованного повышения тарифов в Югре утверждён План мероприятий по недопущению необоснованного роста платежей граждан за коммунальные услуги и услуги, касающиеся обслуживания жилищного фонда на 2019 год<sup>20</sup>.

В целях недопущения необоснованного превышения тарифов в Югре ежемесячно проводится мониторинг платы граждан за коммунальные услуги во всех муниципальных образованиях в формате электронного шаблона OREP.KU.MONTHLY по «Единой информационной аналитической системе».

Информация о результатах мониторинга ежемесячно печатается в официальном источнике опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти автономного округа – газете «Новости Югры» и размещается на сайте Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (<https://rst.admhmao.ru/dlya-grazhdan/>) (далее – РСТ Югры).

По результатам мониторинга необоснованного роста тарифов, а также превышения установленного уровня платы граждан не выявлено.

На едином официальном сайте государственных органов власти Югры, а также на официальном сайте РСТ Югры размещён информационный инструмент, позволяющий провести онлайн-проверку соответствия размера платы за коммунальные услуги, а также соответствия роста установленным ограничениям.

#### Демография

Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2019 года по информации Федеральной службы государственной статистики составила 1663,8 тыс. человек (на 1 января 2018 года – 1655,1 тыс. человек).

По данным органов статистики<sup>21</sup>, естественный прирост населения за январь-сентябрь 2019 года составил 8,2 тыс. человек (январь-сентябрь 2018 года – 9,2 тыс. человек). Число родившихся – 15,7 тыс. человек (январь-сентябрь 2018 года – 17,0 тыс. человек). Число умерших – 7,5 тыс. человек (январь-сентябрь 2018 года – 7,8 тыс. человек). Рождаемость в Югре превышает смертность в 2,1 раза.

За январь-сентябрь 2019 года Югра по-прежнему входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими показателями:

- по коэффициенту рождаемости 10 место с показателем 12,6 на 1000 населения (РФ – 10,2 на 1000 населения);
- по коэффициенту смертности 5 место с показателем 6,1 на 1000 населения (РФ – 12,3 на 1000 населения);
- по коэффициенту естественного прироста населения 6 место с показателем 6,5 на 1000 населения (РФ – «-2,1» на 1000 населения).

По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу за январь-август 2019 года количество выбывших из автономного округа превысило количество прибывших. В автономном округе наблюдается миграционная убыль – 884 человека (январь-август 2018 года миграционная убыль – 862 человека).

Миграционная убыль сформировалась посредством миграционной убыли населения в пределах России в объеме 5293 человека и миграционного прироста за счет международной миграции в количестве 4409 человека (январь-август 2018 года – «-3106» и 2244 человек соответственно).

В Югре сохранены положительные тенденции демографического развития, чему способствует проведение демографической политики, развитие системы здравоохранения, направленной на увеличение продолжительности жизни, рост численности населения за счет естественного прироста населения.

#### Рынок труда

Югра входит в число субъектов РФ с наименьшим уровнем зарегистрированной безработицы, на 1 октября 2019 года показатель составил 0,41 % от экономически активного населения (РФ – 0,90 %).

<sup>20</sup> распоряжение Правительства автономного округа от 14.03.2019 №121-рп «О плане мероприятий по недопущению необоснованного роста платежей граждан за коммунальные услуги и услуги, касающиеся обслуживания жилищного фонда, в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре на 2019 год»

<sup>21</sup> сведения за январь-сентябрь 2019 года Росстатом выгружены из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС)



С начала 2019 года организовано 22733 рабочих места для временного и постоянного трудоустройства граждан, в том числе: 371 – постоянное рабочее место, из них 257 рабочих мест создано субъектами малого и среднего предпринимательства; 6072 – временных рабочих места; 16290 – временных рабочих мест для трудоустройства несовершеннолетних.

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения, на 1 октября 2019 года составила 3724 человека, что на 2,6 % выше показателя на 1 октября 2018 года (3630 человек). Наблюдаемая динамика связана в первую очередь с увеличением минимальной и максимальной величины пособия по безработице с 1 января 2019 года.

В январе-сентябре 2019 года за содействием в поиске подходящей работы обратились 37626 человек, что на 1,01 % больше, чем годом ранее (январь-сентябрь 2018 года – 37229 человек). За этот период при содействии органов службы занятости населения трудоустроено 23281 человек или 61,9 % от численности граждан, обратившихся по вопросу трудоустройства (январь-сентябрь 2018 года – 62,2 %). Снижение процента трудоустройства обусловлено снижением вакансий, заявленных работодателями в органы службы занятости населения.

На 1 октября 2019 года количество заявленных вакансий от работодателей составило 16,4 тыс. единиц. Коэффициент напряженности по округу составляет 0,36 незанятых граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения автономного округа, на 1 рабочее место.

Численность трудоустроенных инвалидов, обратившихся в органы службы занятости населения, в январе-сентябре 2019 года составила 667 человек, из них 80 человек – на оборудованные (оснащенные) рабочие места.

В результате предпринимаемых мер по содействию занятости инвалидов достигнуты в отчетном периоде следующие результаты:

уровень трудоустройства инвалидов, обратившихся в органы службы занятости за содействием в поиске подходящей работы, составил 48,0 %;

уровень занятости инвалидов трудоспособного возраста в автономном округе составил 33,0 % (7,6 тыс. работающих инвалидов из 23,0 тыс. чел.). В рейтинге – это 7 место среди субъектов Российской Федерации и 2 место по Уральскому федеральному округу.

#### Развитие социальной сферы

Доля расходов консолидированного бюджета автономного округа на развитие и функционирование отраслей социально-культурной направленности в январе-сентябре 2019 года составила 70,7 %, в абсолютной сумме 135,6 млрд. рублей.

#### Образование

В январе-сентябре 2019 года сеть образовательных организаций с учетом проводимых мероприятий, направленных на повышение эффективности использования материально-технической базы организаций, современных инновационных методов в процесс обучения, представлена 837 организациями, в которых количество обучающихся (воспитанников) – 498,2 тыс. человек, численность работников – 62,7 тыс. человек, из них 29,9 тыс. педагогических и научных работников. Доля педагогических работников в общем количестве работающих в сфере образования – 47,7 %. В образовательных организациях на 1 физическое лицо приходится 1,3 ставки, в том числе педагогический персонал – 1,43 ставки.

В 2019 году с применением механизма государственного-частного партнерства планируется ввести в эксплуатацию 8 объектов в сфере дошкольного и общего образования мощностью на 1634 воспитанника и 550 учащихся.

Во всех муниципальных образованиях действует автоматизированная информационная система «Электронный детский сад».

На 1 октября 2019 года насчитывается 420 дошкольных образовательных организаций, численность воспитанников в которых составляет 119,8 тыс. детей. Доступность дошкольного образования для детей в возрасте старше 3 лет составляет 100,0 %, от 1,5 до 3-х лет – 85,1 %.

Наряду с муниципальными образовательными организациями услуги дошкольного образования предоставляют 25 частных организаций, имеющих лицензию на ведение образовательной деятельности, на 2338 места.

Реализуется пилотный проект «Билдинг-сад», такие дошкольные организации действуют в 4 муниципальных образованиях – 10 объектов на 739 мест. В 2019 году планируется ввод еще трех «Билдинг-садов»: в городе Нижневартовск на 140 мест и в городе Сургут на 80 и 40 мест.

По состоянию на 1 октября 2019 года в 9 муниципальных образованиях автономного округа 37 индивидуальных предпринимателей оказывает услуги присмотра и ухода за детьми младшего и дошкольного возраста. Услуги получают 1528 ребенка.

На базе 165 дошкольных образовательных организаций функционируют группы кратковременного пребывания, которые посещают 1404 ребенка, в том числе 1332 ребенка в возрасте до 3 лет.

На базе государственного образовательного бюджетного учреждения среднего профессионального образования «Ханты-Мансийский технолого-педагогический колледж» функционируют группы по уходу и присмотру за детьми дошкольного возраста на 15 мест.

В Югре сформирована комплексная система оказания содействия бизнесу, действующему в сфере дошкольного образования, направленная на развитие конкуренции, формирование равных условий функционирования как государственного сектора, так и бизнеса.

По состоянию на 1 октября 2019 года выдан 2231 «сертификат дошкольника» на право финансового обеспечения места в организации, осуществляющей образовательную деятельность по реализации образовательных программ дошкольного образования.

Все организации, реализующие программы дошкольного образования, имеют равный доступ к бюджетному финансированию в части финансового обеспечения затрат на реализацию образовательных программ через субвенции органам местного самоуправления.

С целью развития регионального экспертного сообщества функционирует сайт «Школлеги»<sup>22</sup> – ресурс для профессиональных коммуникаций, повышения квалификации, обмена опытом, внедрения инноваций в образовании, количество пользователей составляет 13,9 тыс. человек.

Проведен региональный этап Всероссийской олимпиады школьников по 21 общеобразовательному предмету, по 9 предметам был апробирован формат с использованием дистанционных технологий. В региональном этапе приняли участие 1271 обучающийся (2018 год – 1335), по итогам определено 137 победителей и призеров (1 место – 43 человека, 2 место – 49 человек, 3 место – 45 человек).

Состоялась региональная олимпиада школьников по родным языкам и литературе коренных малочисленных народов Севера, в которой приняли участие 22 обучающихся из 6 муниципальных образований автономного округа, определено 6 победителей и призеров.

В целях реализации принципа равных прав на образование для детей с особенностями развития в автономном округе действует вариативная сеть дошкольных и школьных образовательных организаций, реализующих адаптированные образовательные программы для детей с ограниченными возможностями здоровья и детей-инвалидов, в том числе учитывающая принципы инклюзивного образования.

Дети с особенностями развития обучаются как в общеобразовательных организациях совместно с развивающимися в норме сверстниками, так и в специальных образовательных учреждениях.

Функционирует 17 опорных образовательных центров, обеспечивающих работу с детьми, имеющими особенности развития, 8 государственных образовательных организаций выступают в качестве Ресурсного центра по сопровождению образовательных организаций по вопросам теории и практики реализации инклюзивного образования. В апреле 2019 года на базе муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа № 4» города Ханты-Мансийска проведена окружная конференция по вопросам реализации федеральных государственных образовательных стандартов для лиц с ограниченными возможностями здоровья «Опыт, проблемы и перспективы образования детей с ограниченными возможностями здоровья и интеллектуальными нарушениями», в которой приняли участие 250 человек из 22 муниципальных образований автономного округа и 2 субъектов Российской Федерации (город Москва, Ямало-Ненецкий автономный округ).

Правительство Югры и автономная некоммерческая организация «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» на основании соглашения о сотрудничестве реализуют стратегическую инициативу «Новая модель системы дополнительного образования детей». Создается сеть опорных ресурсных центров, организованных по принципу индустриальных парков для субъектов малого и среднего бизнеса, реализующих программы дополнительного образования детей, прежде всего технической направленности. Акцент в создаваемых ресурсных центрах сделан на развитие научно-технического направления в дополнительном образовании, использование самых современных программных продуктов и реализацию отраслевых профориентационных программ. Реализация инициативы подразумевает создание сети детских технопарков, где дети могли бы получать дополнительное образование по техническим и инженерным специальностям.

Детские технопарки-кванториумы функционируют в городах Ханты-Мансийск, Нефтеюганск, Югорск, Радужный, Сургут. Охват детей, осваивающих в детских технопарках дополнительные общеобразовательные программы технической и естественнонаучной направленностей, составляет 3,0 тыс. человек.

В 75 образовательных организациях 16 муниципальных образований запущена региональная модель создания детских научных клубов «Фабрика миров», координатором которой является Региональный модельный центр.

С 2019 года в Югре реализуется открытая региональная программа дополнительного образования «Бизнес Цифра», направленная на развитие компетенций предпринимательской деятельности в

<sup>22</sup>URL: <http://shkollegi.ru>

сфере информационных технологий. Программа реализуется совместно с Открытым молодежным университетом (г. Томск).

Осуществляется апробация системы получения услуг дополнительного образования на основе персонализированного финансирования.

Методическое, информационно-консультационное и экспертное сопровождение внедрения системы осуществляется в информационной системе «Портал сопровождения внедрения системы персонализированного финансирования дополнительного образования детей»<sup>23</sup>.

Реестр поставщиков и реестр программ, реализуемых в рамках системы, формируется на Портале персонализированного финансирования дополнительного образования детей <http://хмао.пфдо.рф>.

В систему персонализированного финансирования дополнительного образования включилось 295 организаций, из которых 114 негосударственных сертифицировано в системе 2246 программ.

Новая система обеспечивает поддержку мотивации, свободу выбора и построения образовательной инициативы детей, привлечение предпринимательского сообщества к оказанию услуг в сфере дополнительного образования детей. Югра один из регионов, где апробация и внедрение системы персонализированного финансирования признана успешной. В период январь-сентябрь 2019 года сертификатами воспользовались 47,1 тыс. детей.

В целях повышения престижа рабочих специальностей у выпускников школ, обеспечения условий для повышения качества подготовки обучающихся посредством сетевого взаимодействия профессиональных образовательных организаций, многофункциональных центров прикладных квалификаций, в автономном округе действуют 2 многофункциональных центра прикладных квалификаций, во всех организациях профессионального образования работают центры содействия трудоустройству выпускников.

Многофункциональный центр прикладных квалификаций на базе Сургутского политехнического колледжа ориентирован на подготовку кадров для машиностроения, энергетики, транспорта, автоматизации производства, строительства, сферы услуг. Подготовка, переподготовка и повышение квалификации рабочих и специалистов осуществляется по заказам основных работодателей – ПАО «Сургутнефтегаз» и АО «Тюменьэнерго». Для учащихся общеобразовательных организаций Сургута, Сургутского и Нефтеюганского районов организованы экскурсии, в которых приняли участие 2,5 тыс. школьников.

На базе Когалымского политехнического колледжа многофункциональный центр прикладных квалификаций ориентирован на потребности в кадрах нефтегазовой отрасли. В Центре реализуется 68 программ профессионального обучения и 96 программ повышения квалификаций. Когалымский политехнический колледж включён в реестр сведений о проведении независимой оценки квалификации по профессии «Оператор по добыче нефти, газа и газового конденсата» 4, 5 уровней квалификации и с февраля 2018 года является площадкой для проведения практического этапа профессионального экзамена.

В Сургутском политехническом колледже прошел Федеральный этап конкурса профессионального мастерства «Славим человека труда!» Уральского федерального округа в номинации «Лучший автомеханик». В нём приняли участие 21 конкурсант.

С целью подготовки для участия в Чемпионатах по профессиональному мастерству WorldSkills, изучения прогрессивных технологий профессионального образования Германии с 17 по 22 марта 2019 года организована стажировка в Германии. Стажировку прошли 40 человек (студенты-победители IV Регионального чемпионата «Молодые профессионалы» (WorldSkillsRussia) Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, а также их наставники, специалисты, руководители образовательных организаций, представители Департамента образования и молодежной политики автономного округа).

В целях стимулирования и поощрения успешного обучения в профессиональных образовательных организациях, образовательных организациях высшего образования студентам выплачиваются именные стипендии Губернатора автономного округа. В 2019 году получателями стипендии Губернатора стали 227 студентов образовательных организаций высшего образования и профессиональных образовательных организаций.

Стипендию Правительства РФ получают 39 студентов Югры, обучающихся по приоритетным направлениям модернизации и технологического развития экономики РФ, имеющие достижения в учебе.

С целью успешной реализации научно-исследовательской деятельности в вузах автономного округа реализуются 9 малых инновационных предприятий, они интегрируют социальные, педагогические, исследовательские, внедренческие, аспекты инновационного процесса.

Молодежь Югры активный и результативный участник всероссийских, межрегиональных и окружных конкурсов, соревнований, фестивалей, слетов, форумов и иных мероприятий.

<sup>23</sup>URL: <http://help.pfdo.ru>

## Здравоохранение

В январе-сентябре 2019 года медицинская помощь населению автономного округа предоставляется в 97 медицинских организациях.

В сфере здравоохранения автономного округа работают 51,2 тыс. человек, из них врачей – 8,5 тыс. человек, средних медицинских работников – 22,9 тыс. человек. Коэффициент совместительства составил 1,19, при этом врачи совмещают до 1,43 ставки, средние медицинские работники – 1,16 ставки.

Всего в Югре действуют 15 Центров здоровья (11 – для взрослого населения, 4 – для детей), в которые за период январь-сентябрь 2019 года обратились 36,7 тыс. человек, в том числе 6,1 тыс. детей. Индивидуальные планы оздоровления назначены для 36,7 тыс. человек, направлены в медицинские организации для дополнительного обследования 3,6 тыс. человек.

В целях профилактики заболеваний, ранней диагностики хронических болезней проводится диспансеризация определённых групп взрослого населения. Всего в автономном округе в 2019 году подлежит диспансеризации 255,2 тыс. человек (с учетом рекомендаций Минздрава России – 23,0 % от численности взрослого населения, что составляет 235,3 тыс. человек).

По состоянию на 1 октября 2019 года диспансеризацию прошли 199,6 тыс. человек, исполнение годового плана диспансеризации составило 78,2%. В социальной структуре населения, прошедшего диспансеризацию, работающие граждане составили 67,3 %, неработающие – 31,2 %, обучающиеся в организациях по очной форме обучения – 1,5 %. Регулярное прохождение диспансеризации позволяет уменьшить вероятность развития опасных для жизни заболеваний (осложнений)<sup>24</sup>.

Высокотехнологичная медицинская помощь (далее – ВМП) доступна для всех нуждающихся в ней граждан автономного округа. ВМП населению оказывается 17 медицинскими организациями (региональными высокотехнологичными центрами) автономного округа и 1 медицинской организацией негосударственной формы собственности. За январь-сентябрь 2019 года ВМП получили 13,4 тыс. человек, из них в медицинских организациях автономного округа – 11,6 тыс. пациентов (январь-сентябрь 2018 года – 9,8 тыс. пациентов).

Показатель удовлетворенности (обеспеченности) населения Югры в высокотехнологичной медицинской помощи (отношение числа заявлений или направлений на ВМП к числу получивших соответствующую медицинскую помощь) составил 95,0 %.

Функционирует региональная информационная система телемедицины, проведено более 10,1 тыс. телемедицинских консультаций.

Работает официальный интернет-сайт системы здравоохранения автономного округа [www.dzhmao.ru](http://www.dzhmao.ru). В январе-сентябре 2019 года зафиксировано 1820,5 тыс. посещений (январь-сентябрь 2018 года – 970,0 тыс. посещений), в новостном разделе опубликовано 812 новостей и информационных материалов.

Услугами Контакт-центра (телефон круглосуточной горячей линии для приема обращений граждан по вопросам оказания медицинской помощи, консультирования граждан по вопросам здравоохранения, в том числе о доступности и качестве оказания бесплатной медицинской помощи на территории Югры) в январе-сентябре 2019 года воспользовалось 15,0 тыс. граждан автономного округа по вопросам оказания доступности и качества медицинской помощи, лекарственного обеспечения, 57,2 тыс. обращений поступило по вопросам записи на прием к врачу.

В 88 медицинских организациях автономного округа работает система поддержки принятия врачебных решений, обеспечивая доступ к регулярно обновляемому справочно-рекомендательному ресурсу для врачей первичного звена на основе международных баз данных по доказательной медицине и клинических рекомендаций Министерства здравоохранения РФ. Около 3,1 тыс. пользователей на своем рабочем месте имеют доступ к рекомендациям по диагностике и лечению различных заболеваний.

В целях снижения смертности от новообразований в Югре реализуются скрининговые программы ранней диагностики рака (маммологический скрининг женщин старше 40 лет, обследование мужского населения старше 45 лет на простатспецифический антиген).

В Югре создана трехэтапная система оказания медицинской помощи матерям и новорожденным, организована регионализация перинатальной помощи (около 20 перинатальных центров в городах Ханты-Мансийске, Сургуте и Нижневартовске). В автономном округе осуществляют деятельность 2 выездные анестезиолого-реанимационные неонатальные бригады на базах Нижневартовской окружной детской клинической больницы, Сургутского клинического перинатального центра и выездная акушерская анестезиолого-реанимационная бригада на базе Центра медицины катастроф, оснащенные реанимобилями, укомплектованные врачами неонатологами, анестезиологами-реаниматологами и другими профильными специалистами, которые оказывают круглосуточную консультативную помощь медицинским организациям автономного округа. Организована

<sup>24</sup> по данным Депздрав Югры

деятельность акушерских дистанционно-консультативных центров на базе перинатальных центров, оказывающих консультации профильными специалистами, в том числе при скорой специализированной медицинской помощи.

В январе-сентябре 2019 года количество медицинских организаций негосударственной формы собственности, участвующих в реализации Территориальной программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи, составило 51. Частные медицинские организации, предоставляют стоматологические, диагностические медицинские услуги, а также услуги гемодиализа и паллиативную медицинскую помощь.

#### Культура

В январе-сентябре 2019 года, с учетом проведенных мероприятий по оптимизации сети учреждений, направленных на повышение эффективности использования кадровых и материально-технических ресурсов, в сфере культуры осуществляли деятельность: 219 общедоступных (публичных) библиотек, 104 организации культурно-досугового типа, 35 музеев, 9 театров, 3 концертные организации (в т. ч. самостоятельный коллектив), 2 парка культуры, 1 учреждение кинопоказа и кинопроката (157 стационарных киноустановок), а также 5 прочих учреждений (организационно-методические центры и др.).

Образовательную деятельность в сфере культуры осуществляют 3 учреждения среднего профессионального образования и 49 учреждений дополнительного образования детей, из них 5 музыкальных школ (2 из которых находятся в сельской местности), 2 художественные школы, 1 хореографическая школа и 41 детская школа искусств (9 из которых находятся в сельской местности). Количество детей, обучающихся в детских музыкальных, художественных, хореографических школах и школах искусств – 23,4 тыс. человек, в профессиональных образовательных организациях – 1,3 тыс. человек. Процент охвата детей дополнительным образованием в сфере культуры и искусства округа составляет 9,0 %.

В отчетном периоде введено в эксплуатацию 2 объекта культуры:

«Сельский дом культуры с библиотекой» в с. Реполово Ханты-Мансийского района мощностью на 60 мест и книжным фондом на 6741 экземпляр. Финансирование объекта осуществлялось за счет средств ПАО «Газпром нефть»;

Реконструкция объекта «Кино-концертный комплекс «Янтарь» в г. Когалым под филиал Федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Государственный академический Малый театр России». Общая площадь объекта 5150,5 кв. м, количество мест одновременного посещения – 300, количество сцен – 1 единица. Финансирование объекта осуществлялось за счет средств ПАО «ЛУКОЙЛ» и муниципального образования г. Когалым.

Кроме того, осуществлен выкуп нежилого помещения для размещения культурно-выставочного центра муниципальному автономному учреждению культуры «Городской культурный центр «Планета» в г. Нягань за счет средств бюджета автономного округа.

В результате проведения работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, а также внесения выявленных объектов культурного наследия в «Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» на государственном учете находится 986 объектов культурного наследия федерального значения, 140 объектов регионального значения, 19 объектов местного значения и 4755 выявленных объектов культурного наследия. В состав объектов культурного наследия входят 1073 памятника, 17 ансамблей и 55 достопримечательных мест.

С целью развития творческой активности талантливых детей и молодежи, нравственного и эстетического воспитания, совершенствования системы поиска, поддержки и сопровождения одаренных детей и молодежи проводятся окружные конкурсы, фестивали, концерты, выставки, творческие состязания, мастер-классы. К участию в творческих мероприятиях привлечено 53,4 тыс. детей, из них 4,1 тыс. детей участвовали во всероссийских и международных конкурсах, в результате завоевано 3340 грантов, наград и дипломов. Доля талантливых детей, привлекаемых к участию в творческих мероприятиях, составила 19,2 % от общего числа детей.

Свыше 95,0 % государственных учреждений культуры доступны для граждан с ограниченными возможностями здоровья, обеспечена возможность ознакомления с учетом особенностей каждой категории инвалидов с музейными и библиотечными коллекциями и собраниями. На базе Югорского кинопроката функционирует кинозал, оснащенный высокотехнологичным оборудованием для инвалидов и маломобильных групп населения. Библиотеки Югры оснащены специализированным оборудованием (более 150 единиц), фонды насчитывают более 30 тыс. документов в специальных форматах.

На 1 октября 2019 года доля библиотечных фондов общедоступных библиотек, отраженных в электронных каталогах, составила 100,0 % (на 1 октября 2018 года – 99,4 %).

Продолжается реализация проекта «Президентская библиотека в Югре». В Югре работают 67 центров удаленного доступа к ресурсам Президентской библиотеки имени Б.Н.Ельцина (прирост за 9

месяцев составил 26,4 %). Югра сохраняет 2 место по Уральскому федеральному округу по количеству центров удаленного доступа.

Государственными музеями автономного округа на площадках муниципальных музеев для посетителей представлены 69 передвижных выставок (январь-сентябрь 2018 года – 70).

На базе Государственного Музея Природы и Человека действует сводный мультимедийный портал «Музеи Югры», который предоставляет доступ пользователям сети Интернет к 226,2 тыс. записей и 241,4 тыс. оцифрованным музейным предметам, хранящимся в государственных и муниципальных музеях автономного округа, а также доступ к окружной электронной базе данных «Великий подвиг народа». Портал «Музеи Югры» – это первая музейная информационная система в РФ, объединившая в один информационный ресурс музеи региона.

В Музее Природы и Человека применяются тактильные комплексы: «Археология», «Этнография», «Сибирская история», «История 20 век», «Биология», «Трогательное искусство», текстильные книги ручного ткачества, трехмерные модели копий предметов и реплик экспозиций, в том числе икон и картин из фондов музея, в тактильном изображении 3D и 2D формата, что позволяет слабовидящим и незрячим людям ознакомиться с фрагментами экспозиции и расширить свое познание о мире.

Значимыми культурными мероприятиями в январе-сентябре 2019 года стали: XVII Международный фестиваль кинематографических дебютов «Дух огня» и XVII Международная экологическая акции «Спасти и сохранить»; а также проведение всероссийских акций «Библионочь», «Ночь кино», «Ночь в театре» «Ночь в музее»; участие воспитанников музыкальных школ в XVI Международном конкурсе имени П.И. Чайковского; конкурсе среди учащихся детских музыкальных школ и детских школ искусств Российской Федерации по специальностям «фортепиано», «скрипка», «виолончель», «вокал», «духовые инструменты», IX открытом окружном конкурсе юных пианистов «Волшебные клавиши»; VIII окружном конкурсе вокального искусства «Ликование весны», окружном конкурсе-фестивале «Танцевальный вихрь»; VI фестивале-конкурсе детского хореографического творчества «РАДУГА». Югра заняла 1 место в конкурсе на «Лучшую региональную экспозицию» Международной выставки-ярмарки «Сокровища Севера. Мастера и художники России 2019» в г. Москве. Няганский театр юного зрителя впервые осуществил онлайн-трансляцию спектакля при поддержке портала Культура.РФ; драматургическая лаборатория для подростков «Я есть!» театра удостоена диплома III степени в номинации «Культура. Спектакли, театральные сезоны или премьеры» регионального этапа форума «События России» 4 федеральных округов: Дальневосточного, Сибирского, Приволжского и Уральского.

Проведен Международный молодежный фестиваль «Финно-угорская весна – 2019» и Международный форум, посвященный Году языков коренных народов в России, в котором приняли участие более 500 гостей и участников из регионов России, стран Латинской Америки и Карибского бассейна, Непала, Финляндии, Китайской Народной Республики, а также XIV Межрегиональная детско-юношеская научно-практическая конференция «Ремесла и промыслы: прошлое и настоящее».

Театр обско-угорских народов «Солнце» показал спектакль «Чев-чев» в рамках проведения VI внеконкурсной программы «Детский Weekend» и «Сказка на бубне» Фестиваля «Золотая Маска» в г. Москве. Делегация театра приняла участие в мероприятиях первого Уральского культурного форума и Всероссийского театрального форума «Российский театр XXI век. Новый взгляд». В рамках акции «85 добрых дел к 85-летию Государственной библиотеки и экологической акции «Зеленая Россия» Государственная библиотека Югры совместно с Государственным художественным музеем, природным парком «Самаровскийчугас» и клубом «Преображение» организовали высадку рябинового сквера.

Государственный художественный музей стал первым в Югре, присоединившимся к совместному проекту Яндекса и izi.TRAVEL и внедрившим инновационную технологию коммуникации с посетителями. Музеем Природы и Человека организована выставка «Мыс священной собаки» в г. Лаппенранта (Финляндия) «Археопалеологично или 20 лет спустя...», разработан музейный квиз «Загадки Менделеева», посвященный объявленному ЮНЕСКО году 150-летия Периодической таблицы химических элементов Д.И. Менделеева и Дню российской науки, организована серия палеонтологических экспедиций добровольцев на местонахождение Луговское – памятник природы и истории. «Дом-музей народного художника СССР В.А. Игошева» организовал выставку по итогам регионального конкурса «Мой мир: Семья, Югра и Я».

Интерактивный выставочный проект Этнографического музея под открытым небом «ТорумМаа» – «Красный чум» принял участие во Всероссийской научно-практической конференции «Языки и культура коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока. Представлены новые выставочные проекты: «Приобская лошадь» – в п. Шеркалы (Октябрьский район); «Рыболовная ловушка. Фитиль» – в филиале Сосьвинском этнографическом парке музее «НайотырМаа» (Березовский район); «Летние ремесла» – в п. Ломбовож (Березовский район); в п. Березово Березовского района Каслающая выставка «Калтысьяны и Мулигорт: история

человеческих судеб». Проведена смена интерактивного образовательного проекта «ТаксарМахум – Крепкие Люди» с целью обучения детей навыкам выживания в природных условиях на примере опыта охотников и рыбаков обско-угорской тайги. В столице Башкортостана городе Уфе состоялись дни культуры башкир Югры, на которых представлен выставочный проект о культуре и быте обских угров, мастер-классы по традиционным ремеслам, а также презентован специальный проект музея – адаптированный мобильный интерактивный образовательный проект «Волшебный сундучок», представляющий специально созданный предметный ряд с возможностью тактильного восприятия предметов, реализуемый в рамках программы «Доступная среда».

В рамках Всероссийской недели детской и юношеской книги в библиотеках автономного округа прошла региональная акция по дарению книг новорожденным «Подрастаю с книжкой я». Акция «Читаем вместе» продолжила литературный флешмоб «ЧитайЗаМной», запущенный в апреле этого года Министерством культуры Российской Федерации и порталом «Культура.РФ». Мероприятие было проведено в рамках семейной недели в Югре, приуроченной к празднованию Международного дня семьи. Государственная библиотека Югры провела конкурс социальной рекламы, буктрейлеров и видеосюжетов «Читают все!».

Победителями Округового конкурса на лучшее культурно-досуговое учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры стали муниципальное учреждение культуры «Районный Дворец культуры и искусств «Конда» (п. Междуреченский, Кондинский район) и муниципальное бюджетное учреждение «Культурно-досуговый центр «Октябрь» (г. Ханты-Мансийск).

В январе-сентябре 2019 года государственными театрами автономного округа было осуществлено 1811 показов с охватом более 145 тыс. зрителей, в том числе на гастролях показано 117 спектаклей, из них для детей – 113, с общим охватом 11,0 тыс. человек, из них 7,0 тыс. на мероприятиях для детей. В сельской местности проведено 37 мероприятий с общим охватом зрителей 3,3 тыс. человек, из них 2,8 тысяч детей.

#### Физическая культура и спорт

Физкультурно-оздоровительную деятельность осуществляют 1359 учреждений, объединений и организаций, в том числе 7 государственных учреждений, из них 4 – автономные организации. Кроме того, функционирует 61 физкультурно-спортивная организация, осуществляющая спортивную подготовку с общим охватом занимающихся 56,0 тыс. человек. Функционирует 3220 спортивных сооружений.

В конце марта 2019 года состоялось торжественное открытие объекта «Физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом в г. Югорск». Общая площадь комплекса составляет 18,0 тыс. кв. м (пропускная способность комплекса – 390 человек/час). Планируется к вводу спортивный центр с универсальным игровым залом и плоскостными спортивными сооружениями в Мегионе. Общая площадь центра составит 3,2 тыс. кв. м (пропускная способность центра – 144 человек/час).

Организацией физкультурно-оздоровительной и спортивной работы в автономном округе занимаются 6,4 тыс. физкультурных работников. Обеспеченность тренерско-преподавательским составом от норматива РФ<sup>25</sup> составила 51,1 %.

В автономном округе проведены порядка 300 спортивных соревнований международного, всероссийского межрегионального и окружного уровней. Охват участников более 55 тыс. человек.

Наиболее значимые мероприятия: XXXVII открытая всероссийская массовая лыжная гонка «ЛЫЖНЯ РОССИИ-2019», Чемпионат мира по бильярдному спорту «Комбинированная пирамида», Первенство России по биатлону 2019, VII Югорский лыжный марафон, V Всемирные игры юных соотечественников, Международное соревнование на Кубок Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по гребле на обласах, Кубок мира по лыжероллерам, Всероссийский день бега «КРОСС НАЦИИ – 2019», II Международный турнир по компьютерным играм «UGRA OPEN».

Спортсмены автономного округа приняли участие в 905 спортивных соревнованиях, в том числе 680 всероссийских, 225 международных, завоевано 1929 медали (из них 1629 – всероссийских, 300 – международных).

В автономном округе 166 учреждений ведут работу по развитию адаптивной физической культуры и спорта (из них 23 расположены в сельской местности), 9,5 тыс. человек систематически занимаются адаптивной физической культурой и спортом, что составляет 17,1 % от общего количества людей с инвалидностью, проживающих в Югре.

Югра готовит спортсменов по 30 видам адаптивного спорта, в их число входят технически сложные виды спорта, такие как следж-хоккей, тхэквондо, баскетбол на колясках, фехтование, гребля на байдарках и каноэ.

Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом, увеличилась в Югре на 1,5 % и составила 39,0 % от численности населения автономного округа.

Проведены Зимний и Летний Фестивали Всероссийского физкультурно-спортивного комплекса «Готов к труду и обороне» (ГТО) (по 2 этапа в каждом – I (муниципальный) и II (региональный)) среди

<sup>25</sup> распоряжение Правительства РФ от 03.07.1996 № 1063-р «О Социальных нормативах и нормах»

всех категорий населения, общее количество участников 4305 человек.

На официальном общероссийском сайте ГТО (GTO.RU) зарегистрировано 174,1<sup>26</sup> тыс. жителей автономного округа (в 2018 году – 145,6<sup>27</sup> тыс. человек). В соответствии с федеральным рейтингом ГТО автономный округ занимает 12 место среди субъектов РФ.

#### Социальная защита населения

Сеть учреждений социального обслуживания по состоянию на 1 октября 2019 года включает 47 организаций, в том числе 28 организаций социального обслуживания для граждан пожилого возраста и инвалидов, 17 организаций социального обслуживания семьи и детей, а также бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Методический центр развития социального обслуживания» и казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр социальных выплат».

Количество мер социальной поддержки, предоставленных гражданам в январе-сентябре 2019 года, составило 95.

В 2019 году Правительством автономного округа принято решение о предоставлении единовременной денежной выплаты на приобретение (строительство) жилых помещений в счет погашения части остатка основного долга по ипотечному жилищному кредиту (займу). На 1 октября 2019 года выплатой обеспечены 1672 семьи, до конца 2019 года выплату получают более 2200 семей 9,3% от числа участников государственной программы «Развитие жилищной сферы» – молодых семей. Общий объем средств, направленных на выплату, составил 5296,5 млн. рублей.

С февраля 2019 года осуществляется предоставление новой меры социальной поддержки – единовременной денежной выплаты отдельным категориям граждан, проживающих на территории автономного округа к 30-летию со дня вывода советских войск из Республики Афганистан.

В январе-сентябре 2019 года различные меры социальной поддержки оказаны 324,9 тыс. человек, или 19,5 % от общей численности населения автономного округа<sup>28</sup>. В среднем на одного получателя мер социальной поддержки приходится 2 выплаты, максимальное количество выплат на одного получателя – 10.

На реализацию государственных полномочий и гарантий по мерам социальной поддержки отдельных категорий граждан Югры направлено 12,4 млрд. рублей, из них:

- средства бюджета автономного округа – 6,2 млрд. рублей;
- средства федерального бюджета – 2,2 млрд. рублей;
- иные внебюджетные источники – 4,0 млрд. рублей.

Расходные обязательства по социальным выплатам максимально осуществляются на основе принципов адресности и нуждаемости.

В автономном округе реализуется комплекс мероприятий, направленных на повышение качества жизни граждан пожилого возраста, включающий развитие и внедрение современных технологий социального обслуживания, в том числе:

приемная семья для пожилого гражданина, неспособного по состоянию здоровья выполнять повседневную деятельность – в январе-сентябре 2019 года в автономном округе действовала 191 приёмная семья в 20 муниципальных образованиях (январь-сентябрь 2018 года – 179 приёмных семей);

«Резиденция для пожилых» – пансионаты, предоставляющие услуги по постоянному постороннему уходу гражданам пожилого возраста и инвалидам, переданные на условиях аренды объектам частного предпринимательства. В Югре 3 отделения бюджетных учреждений автономного округа переданы социальным предпринимателям в городах Югорске, Мегионе и Советском. Оплата пребывания в пансионатах для одиноких граждан осуществляется посредством предоставления сертификатов, с 1 января 2019 года стоимость одного сертификата составляет 32 587 рублей в месяц. В январе-сентябре 2019 года в частных пансионатах социальные услуги за счет средств сертификатов получили 24 человека (январь-сентябрь 2018 года – 25 человек);

уход за одинокими тяжелобольными гражданами на дому, (осуществляется путем предоставления сертификатов) – в январе-сентябре 2019 года уходом были обеспечены 14 человек (январь-сентябрь 2019 года – 20 человек);

«Мобильные социальные службы» – в 12 комплексных центрах социального обслуживания населения действуют 15 мобильных социальных служб. В январе-сентябре 2019 года обслужены 2178 человек (январь-сентябрь 2018 года – 2109 человек);

«Социальное такси» – в 18 комплексных центрах социального обслуживания населения созданы службы, позволяющие обеспечить полноценную интеграцию пожилых людей и инвалидов в общество путем создания условий для их беспрепятственного передвижения, доступа и пользования

<sup>26</sup>на 1 октября 2019 года

<sup>27</sup>на 1 октября 2018 года

<sup>28</sup> данные Росстата по состоянию на 01.01.2019



объектами социальной инфраструктуры. За январь-сентябрь 2019 года услугами «Социальное такси» воспользовались 688 человек (январь-сентябрь 2018 года – 851 человек);

Обучение граждан старшего поколения по программе «Университет третьего возраста» осуществляется в 23 учреждениях социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов по 11 направлениям (факультетам): «Информационные технологии и компьютерная грамотность», «Культура и искусство», «Здоровье и физическая активность», «Социальный туризм», «Психология», «Правовые знания», «Финансовая грамотность», «Волонтеры серебряного возраста», «Растениеводство», «Творческое развитие личности», «Безопасность жизнедеятельности». За январь-сентябрь 2019 года на факультетах проведены 7690 занятий, на которых присутствовали 3310 слушателя.

В автономном округе используются технологии социальной реабилитации граждан, находящихся в трудной жизненной ситуации.

В 3 муниципальных образованиях (города Сургут и Ханты-Мансийск, Сургутский район) на базе кризисных отделений учреждений социального обслуживания оказывается комплексная социальная помощь для матерей с детьми и беременных женщин. За январь-сентябрь 2019 года социальную реабилитацию в кризисных отделениях прошли 68 женщин и 66 детей (январь-сентябрь 2018 года – 64 женщины, 64 ребенка).

Для выявления семей, нуждающихся в социальном обслуживании, сопровождении в автономном округе действуют службы «Экстренная детская помощь» и «Участковая социальная служба».

Действуют 2 службы экстренной психологической помощи, деятельность которых направлена на оказание психологической помощи гражданам, в том числе несовершеннолетним, в круглосуточном режиме:

единая социально-психологическая служба «Телефон доверия» – в январе-сентябре 2019 года поступило 6,9 тыс. обращений (январь-сентябрь 2018 года – 5,5 тыс. обращений);

служба экстренной психологической помощи с единым общероссийским номером «Детский телефон доверия» – за январь-сентябрь 2019 года поступило 8,5 тыс. обращений (январь-сентябрь 2018 года – 8,2 тыс. обращений).

Мерой социальной поддержки в виде Югорского (регионального) семейного капитала за январь-сентябрь 2019 года воспользовались 2441 семья (январь-сентябрь 2018 года – 1961 семья), из них на улучшение жилищных условий – 1848 семей, на получение образования – 303 семьи, на получение медицинских услуг – 290 семей. Расходные обязательства исполнены в сумме 273,8 млн. рублей, увеличение составило 24,1% (220,7 млн. рублей). Размер Югорского семейного капитала с учетом индексации составляет 116092 рубля.

Из средств бюджета автономного округа в соответствии с Законом автономного округа от 7 июля 2004 года № 45-оз «О поддержке семьи, материнства, отцовства и детства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» семьям, имеющим детей, выплачивалось 13 видов пособий.

В числе наиболее востребованных видов пособий в отчетном периоде отмечены:

ежемесячное пособие на ребенка (детей) в размере 968 рублей выплачено на 89,2 тыс. детей;

ежемесячное социальное пособие на детей, потерявших кормильца, и на детей-инвалидов в размере 1826 рублей в январе-июне 2019 года выплачено 16,5 тыс. детей и 5,9 тыс. детей соответственно;

ежемесячное пособие по уходу за ребенком от полутора до трех лет и от трех до четырех лет в размере 7547 рублей и 3774 рубля, произведено на 6,1 тыс. детей;

ежемесячное пособие многодетным семьям в размере 570 рублей выплачено 29,5 тыс. гражданам на 94, 6 тыс. детей.

Социальное обслуживание в учреждениях государственной системы социальных служб автономного округа осуществляется по государственным стандартам (10 стандартов Российской Федерации, 4 стандарта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры).

На 1 октября 2019 года численность детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Югре составила 7927 детей, из них 7890 детей воспитываются в семьях граждан, в том числе 2487 детей усыновлены, что составляет 99,5 % от общего числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

#### Внешнеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот автономного округа за период январь-сентябрь 2019 года составил 15290,4 млн. долларов США<sup>29</sup>, что на 0,4 % ниже уровня показателя соответствующего периода 2018 года. Основной объем от общего внешнеторгового оборота Югры приходится на страны дальнего

<sup>29</sup> по информации Уральского таможенного управления Федеральной таможенной службы России URL: <https://utu.customs.ru/folder/176493/document/176494>

зарубежья – 94,9 %.

Характерной чертой внешней торговли является положительное сальдо торгового баланса – 14562,1 млн. долларов США.

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 97,6 %, на долю импорта – 2,4 %. Коэффициент покрытия импорта экспортом – 41 раз.

Экспорт товаров и услуг в январе-сентябре 2019 года составил 14926,2 млн. долларов США, при этом 95,0 % вывозимых товаров поступало в страны дальнего зарубежья. По отношению к соответствующему периоду 2018 года уровень показателя снизился на 0,2 %, основное отклонение сформировалось по итогам сентября 2019 года – на 13,9 %. Основные торговые партнеры по экспорту: Нидерланды, Китайская Народная Республика, Германия, Турция, Беларусь, Великобритания, Италия.

Основные виды экспортируемых товаров:

- минеральные продукты, в том числе топливно-энергетические товары;
- древесина и изделия из нее;
- машины, оборудование и транспортные средства.

Импорт товаров и услуг в январе-сентябре 2019 года по отношению к соответствующему периоду 2018 года снизился на 7,7 % до 364,2 млн. долларов США, при этом доля ввозимых товаров из стран дальнего зарубежья – 91,4 %. Основными торговыми партнерами по импорту являлись Соединённые Штаты Америки и Китайская Народная Республика.

Основные товарные группы, ввозимые в Югру:

- машины, оборудование и транспортные средства;
- металлы и изделия из них;
- продукция химической промышленности, каучук;
- текстиль, текстильные изделия и обувь;
- продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье.

#### Охрана окружающей среды

В целях развития на территории автономного округа технологий по сортировке и переработке отходов осуществляется проектирование 3 комплексных межмуниципальных полигонов твердых коммунальных отходов общей мощностью 305 тыс. тонн (для городов Нижневартовск и Мегион, поселений Нижневартовского района; для городов Нефтеюганск и Пыть-Ях, поселений Нефтеюганского района; для города Нягань, поселений Октябрьского района). Строительство объектов планируется осуществить за счет привлеченных инвестиционных средств на условиях государственно-частного партнерства путем заключения концессионного соглашения. Ввод в эксплуатацию объектов позволит увеличить долю отходов, направленных на утилизацию, в общем объеме образованных отходов до 19,0 %, при этом доля твердых коммунальных отходов, направленных на обработку в общем объеме образованных составит 60,0 %.

Продолжается реализация заключенного в декабре 2017 года концессионного соглашения о строительстве и эксплуатации комплексного межмуниципального полигона для размещения, обезвреживания и обработки твердых коммунальных отходов для городов Нефтеюганск и Пыть-Ях, поселений Нефтеюганского района. Планируемый срок завершения строительства объекта – 2020 год.

Обеспечено взаимодействие с региональным отделением Общероссийского народного фронта «За Россию» в части исполнения поручения Президента Российской Федерации о реализации проекта «Генеральная уборка» (интерактивная «карта свалок»). За период январь-сентябрь 2019 года выявлено 409 мест несанкционированного размещения отходов общей площадью 28,2 га, ликвидировано 394 места несанкционированного размещения отходов на площади 16,7 га.

За последние 5 лет объемы выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух сокращены на 43,5 %, что является результатом эффективной реализации предприятиями программ по повышению уровня утилизации попутного нефтяного газа в рамках Соглашений о сотрудничестве.

Концентрации нефтепродуктов и хлоридов, являющихся приоритетными загрязнителями водотоков, за 5 лет снизились в несколько раз. Качество поверхностных вод автономного округа по результатам наблюдений в январе-сентябре 2019 года остается стабильным. Среднее содержание нефтепродуктов и хлоридов во всех крупных реках осталось на уровне 2018 года: нефтепродуктов – 0,5-0,8 ПДК, хлоридов – 0,04-0,09 ПДК.

По итогам января-сентября 2019 года на территории автономного округа отмечается снижение аварийности на нефтепромысловых трубопроводах в сравнении с соответствующим периодом предыдущего года практически в 2 раза – 1054 аварийных отказа (инцидента), площадь загрязнения 22,4 га (январь-сентябрь 2018 года – 2123 аварийных отказа (инцидента), площадь загрязнения 35,4

га).

Природнадзором Югры осуществляется ведение Реестра загрязненных земель нефтью, нефтепродуктами, подтоварной водой. На 1 января 2019 в реестре числилось 16810 загрязненных участков общей площадью 3305,9 га. Загрязнение земель, в большей степени, происходит в результате аварийных разливов нефти, нефтепродуктов.

В целях осуществления постоянного наблюдения за состоянием окружающей среды в январе-сентябре 2019 года выполнено 26964 определений качества атмосферного воздуха по основным загрязняющим примесям. Измерения произведены на 8 постах территориальной сети наблюдения в 7 населенных пунктах: Белоярский, Березово, Нефтеюганск, Нижневартовск, Радужный, Сургут (1,2) и Ханты-Мансийск (федеральный пост).

С 16 мая по 7 июня 2019 года в Югре прошла XVII Международная экологическая акция «Спасти и сохранить» под девизом «Познавая природу, сохраняй ее!» под эгидой Комиссии РФ по делам ЮНЕСКО и Международной организации северных регионов «Северный Форум». В план основных мероприятий акции вошли 30 мероприятий международного, всероссийского и регионального уровня, участниками которых стали жители 22 муниципальных образования Югры, представители 79 субъектов РФ, 68 стран ближнего и дальнего зарубежья с общим количеством участников свыше 300 тысяч человек.

Продолжена работа по реформированию контрольно-надзорной деятельности, за январь-сентябрь 2019 года проведено 61 плановая и 445 внеплановых проверок. Для получения качественной оперативной информации о выявленных экологических нарушениях используется информационная система обеспечения государственного экологического контроля, которая признана лучшей в РФ. Информация о состоянии окружающей среды и принимаемых мерах на постоянной основе размещается на официальном сайте Природнадзора Югры<sup>30</sup>, в том числе на интерактивной карте «ЭКОСОБЫТИЯ ЮГРЫ», на сайте общественных экологических объединений Югры [www.yogra-eko.rf](http://www.yogra-eko.rf).

Источник: 1. <https://depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruqa/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruqa-yugry/2019-god/3524903/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruqa-yugry-yanvar-sentyabr-2019-goda>

### **3. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-сентябрь 2019 года<sup>31</sup>**

За 9 месяцев 2019 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

#### **Промышленность**

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за январь-сентябрь 2019 года составил 20 627,5 млн. руб. или 206,3% к соответствующему периоду 2018 года (9 999,4 млн. руб.).

Наибольшую долю в промышленном производстве занимают предприятия, осуществляющие деятельность в сфере добычи полезных ископаемых – 55,7% (соответствующий период 2018 года – 14,9%).

#### **Сельское хозяйство**

За январь-сентябрь 2019 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 13730,9 тыс. рублей или 141,3% к соответствующему периоду 2018 года (соответствующий период 2018 года – 9715,5 тыс. рублей).

#### **Ввод жилья**

За январь-сентябрь 2019 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 11,7 тыс. кв. м. (соответствующий период 2018 года – 19,7 тыс. кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 3,1 тыс. кв. м. (соответствующий период 2018 года – 11,7 тыс. кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 8,6 тыс. кв. м. (соответствующий период 2018 года – 8,0 тыс. кв. м.).

#### **Инвестиции**

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2019 года составил 11897,7 млн. руб. или 265,9% к соответствующему периоду 2018 года (4473,7 млн. руб.).

Основную долю в структуре инвестиций по источникам финансирования занимают собственные средства предприятий – 75,1% или 8940,7 млн. руб. (соответствующий период 2018 года – 53,6% или 2395,7 млн. руб.).

Привлеченные средства – 24,9% или 2957,0 млн. руб. (соответствующий период 2018 года – 46,4% или 2078,0 млн. руб.).

<sup>30</sup>URL: [www.prirodnadzor.admhmao.ru](http://www.prirodnadzor.admhmao.ru)

<sup>31</sup> <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/legal-department/activities/uchastie-khanty-mansiyska-v-realizatsii-natsionalnykh-proektov>

**Малое предпринимательство**

Мероприятия, проводимые по формированию благоприятных условий для развития бизнеса в городе, имеют позитивную динамику.

На 01.10.2019 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составило 3723 ед. (соответствующий период 2018 года – 3016 ед.), в том числе:

1359 малых и средних предприятий, включая микропредприятия (соответствующий период 2018 года – 1201 единица);

2364 индивидуальных предпринимателя (соответствующий период 2018 года – 1815 единиц).

**Потребительский рынок**

Всего торговые сети федеральных и региональных операторов в городе Ханты-Мансийске за 9 месяцев 2019 года осуществляют деятельность на 138 торговых объектах (соответствующий период 2018 года – 135).

По состоянию на 01.10.2019 услуги общественного питания в городе представляют 182 предприятия общественного питания на 9474 посадочных места (соответствующий период 2018 года – 188 предприятий на 9338 посадочных места), в том числе 157 предприятий общедоступной сети на 6835 посадочных места.

По состоянию на 01.10.2019 на территории города функционируют 388 объектов бытового обслуживания населения (на 01.10.2018 – 399 объектов), которые оказывают более 800 видов услуг, предусмотренных общероссийским классификатором услуг населению и востребованных жителями города Ханты-Мансийска.

**Деятельность жилищно-коммунального комплекса города**

По состоянию на 01.10.2019 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 28 предприятий различной формы собственности, из них:

6 муниципальных предприятий – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МБУ «Управление по эксплуатации служебных зданий», МП «Городские электрические сети», МП «Ханты-Мансийские городские электрические сети», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

19 частных предприятий, в том числе 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «УТС»), 4 товарищества собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2019 составила 2379,2 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-сентябрь 2019 года составляет 97,4% при 96,9% за соответствующий период 2018 года.

В рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» в Ханты-Мансийске проводятся работы по благоустройству дворовых и общественных территорий города.

В 2019 году ведутся работы по благоустройству дворовой территории по ул. Анны Коньковой, д.10 на сумму 7 391 630,4 рублей.

**Исполнение бюджета города**

Бюджет города за январь-сентябрь 2019 года исполнен по доходам в размере 5652,3 млн. рублей или 104,6% к соответствующему периоду 2018 года (5405,5 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за 9 месяцев 2019 года составило 5 491 770,5 тыс. рублей или 99,4% от открытых лимитов и 53,6% от годового плана.

**Ситуация на рынке труда**

Зарегистрированная численность безработных на 01.10.2019 составила 170 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составил 0,29% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составил 0,34 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения составила 59276 чел. (соответствующий период 2018 года – 59159 чел.).

**Демографическая ситуация**

Численность населения на 01.06.2019 года составила 100237 чел. или 101,7% к соответствующему периоду 2018 года (98565 чел.).

Среднегодовая численность населения составила 99810 чел. или 101,3% к соответствующему периоду 2018 года (98525 чел.).

Естественный прирост населения составил 283 человека. Миграционный прирост населения составила 567 человек.

**Уровень жизни населения**

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2019:

денежные доходы на душу населения составили 50118,3 руб. или 102,3% (соответствующий период 2018 года – 48991,4 руб.);

среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 22178,2 руб.;

с учетом дополнительных выплат – 23141,5 руб.;

прожиточный минимум на одного пенсионера за 3 квартал 2019 года – 12625 руб. или 106,2% к соответствующему периоду 2018 года (11893 руб.);

среднемесячная заработная плата по состоянию на 01.09.2019 составила 82170,6 руб. или 109,4% (соответствующий период 2018 года – 75082,7 руб.).

**3. Анализ тенденций рынка.**

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Данные о динамике изменения средних цен

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.				
март 2013	53 000	70 000	108 000	н.д.
май 2013	84 000	79 000	105 000	н.д.
июль 2013	84 000	84 000	91 000	58 000
сентябрь 2013	84 000	87 000	71 000	58 000
октябрь 2013	85 000	90 000	105 000	62 000
февраль 2014	85 000	90 000	77 000	н.д.
май 2014	85 000	95 000	90 000	95 000
август 2014	82 000	80 000	81 000	78 000
октябрь 2014	88 000	82 000	71 000	76 000
ноябрь 2014	92 000	81 000	76 000	76 000
декабрь 2015	66 000	78 000	75 000	57 600
март 2016	68 000	78 000	74 000	57 600
июнь 2016	66 593	70 344	64 338	45 000
сентябрь 2016	66 221	71 451	66 576	69 165
декабрь 2016	62 088	н.д.	69 555	н.д.
март 2017	62 664	66 440	76 532	62 667
июнь 2017	64 153	68 037	71 207	62 036
сентябрь 2017	65 641	69 634	65 881	61 404
декабрь 2017	65 700	70 000	65 900	61 450
март 2018	65 730	70 100	70 000	61 450
сентябрь 2019	64 000	68 000	68 500	60 000
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.				
март 2013	870	620	950	н.д.
май 2013	1 120	620	640	1 400
июль 2013	1 120	900	650	1 400
сентябрь 2013	1 120	900	610	1 400
октябрь 2013	1 120	900	610	1 400
февраль 2014	1 120	1 130	1 170	н.д.

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
май 2014	1 120	1 170	980	1 120
август 2014	1 030	1 050	1 030	770
октябрь 2014	1 430	1 030	1 130	950
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
июнь 2016	639	708	746	716
сентябрь 2016	764	737	800	753
декабрь 2016	691	748	682	575
март 2017	672	880	1 047	662
июнь 2017	683	930	971	707
сентябрь 2017	694	980	894	751
декабрь 2017	700	980	900	750
март 2018	700	990	910	760
сентябрь 2019	650	900	900	700
Доходность, %				
март 2013	19,70	10,63	10,56	н.д.
май 2013	16,00	9,42	7,31	н.д.
июль 2013	16,00	12,86	8,57	28,97
сентябрь 2013	16,00	12,41	10,31	28,97
октябрь 2013	15,81	12,00	6,97	27,10
февраль 2014	15,81	15,07	18,23	н.д.
май 2014	15,81	14,78	13,07	14,15
август 2014	15,07	15,75	15,26	11,85
октябрь 2014	19,50	15,07	19,10	15,00
ноябрь 2014	17,87	14,81	24,79	15,00
декабрь 2015	16,18	11,69	12,48	14,58
март 2016	13,24	11,69	11,84	14,58
июнь 2016	11,51	12,08	13,91	19,09
сентябрь 2016	13,84	12,38	14,42	13,06
декабрь 2016	13,36	н.д.	11,76	н.д.
март 2017	12,87	15,89	16,42	12,68
июнь 2017	12,78	16,40	16,36	13,67
сентябрь 2017	12,69	16,89	16,28	14,68
декабрь 2017	12,79	16,80	16,39	14,65
март 2018	12,78	16,95	15,60	14,84
сентябрь 2019	12,19	15,88	15,77	14,00
Медиана	15,07	14,80	14,42	14,65
Среднее	14,85	13,97	14,07	16,87
Срок окупаемости, лет.				
март 2013	5,08	9,41	9,47	н.д.
май 2013	6,25	10,62	13,67	н.д.
июль 2013	6,25	7,78	11,67	3,45
сентябрь 2013	6,25	8,06	9,7	3,45
октябрь 2013	6,32	8,33	14,34	3,69
февраль 2014	6,32	6,64	5,48	
май 2014	6,32	6,77	7,65	7,07
август 2014	6,63	6,35	6,55	8,44
октябрь 2014	5,13	6,63	5,24	6,67

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
ноябрь 2014	5,6	6,75	4,03	6,67
декабрь 2015	6,18	8,55	8,01	6,86
март 2016	7,56	8,55	8,45	6,86
июнь 2016	8,68	8,28	7,19	5,24
сентябрь 2016	7,22	8,08	6,94	7,65
декабрь 2016	7,49	н.д.	8,5	н.д.
март 2017	7,77	6,29	6,09	7,89
июнь 2017	7,83	6,10	6,11	7,32
сентябрь 2017	7,88	5,92	6,14	6,81
декабрь 2017	7,82	5,95	6,10	6,83
март 2018	7,83	5,90	6,41	6,74
сентябрь 2019	8,21	6,30	6,34	7,14
Медиана	6,63	6,76	6,94	6,83
Среднее	6,89	7,36	7,81	6,40

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>; 2. [www.avito.ru](http://www.avito.ru); 3. [www.rosrealty.ru](http://www.rosrealty.ru); 4. Расчеты оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой (торгово – офисной) недвижимости региона:

- по итогам 3 кв. 2019 г., в целом, наблюдается незначительное снижение цен продажи объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 3 кв. 2019 г., в целом, наблюдается незначительное снижение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

#### 4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен и арендных ставок на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости.

#### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки, представлено в табл. 17.

Таблица 17.

#### Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее	Доходная недвижимость



Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости
способности приносить доход)	
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 17 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 18.

Таблица 18.

#### Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 18 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная

оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 19 – табл. 26. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 19.

**Данные о виде использования объектов анализа**

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 1	нежилое помещение
Объект анализа 2	нежилое помещение
Объект анализа 3	нежилое помещение
Объект анализа 4	нежилое помещение
Объект анализа 5	нежилое помещение
Объект анализа 6	нежилое помещение
Объект анализа 7	нежилое помещение
Объект анализа 8	нежилое помещение
Объект анализа 9	нежилое помещение
Объект анализа 10	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

**Данные об адресах объектов анализа**

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 63
Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Сирина
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 7	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева
Объект анализа 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса
Объект анализа 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42
Объект анализа 12	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

**Характеристики местоположения объектов анализа**

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Объект анализа 1	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1
Объект анализа 2	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1
Объект анализа 3	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1
Объект анализа 4	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1
Объект анализа 5	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1
Объект анализа 6	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1
Объект анализа 7	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1
Объект анализа 8	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1
Объект анализа 9	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1
Объект анализа 10	T3 № 1	98,485	68 155	T3 № 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

**Физические характеристики объектов анализа**

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	123,3	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	260,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	228,0	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	326,0	хорошее состояние	черновая отделка
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	310,0	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	155,0	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	259,8	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	176,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	127,1	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	113,0	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

**Данные об экономических характеристиках объектов анализа**

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 4	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 7	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 8	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 10	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 1	отсутствует
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	отсутствует
Объект анализа 4	отсутствует
Объект анализа 5	отсутствует
Объект анализа 6	отсутствует
Объект анализа 7	отсутствует
Объект анализа 8	отсутствует
Объект анализа 9	отсутствует

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 10	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

#### Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект анализа 1	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 5	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 6	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 7	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 8	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 9	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 10	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

#### Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	8 100 000	65 693
Объект анализа 2	15 000 000	57 692
Объект анализа 3	15 450 000	67 763
Объект анализа 4	28 000 000	85 890
Объект анализа 5	30 380 000	98 000
Объект анализа 6	15 190 000	98 000
Объект анализа 7	20 000 000	76 982
Объект анализа 8	12 250 000	69 602
Объект анализа 9	10 500 000	82 612
Объект анализа 10	6 215 000	55 000
	мин	55 000
	макс	98 000
	среднее	75 724
	медиана	73 292
	стандартное отклонение	15 279

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 26 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 55 000 руб./кв. м до 98 000 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

### 3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках

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

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения об аренде объектов недвижимости (офисных и торговых помещений свободного назначения, расположенных на нижних этажах многоквартирных жилых домов) в соответствии с указанными в

табл. 18 условиями локализации. В своих исследованиях рынка аренды недвижимости Оценщик пользовался информацией по аренде офисных и торговых помещений, находящихся в непосредственной близости со зданием, в котором расположены оцениваемые помещения, размещенными в сети Интернет частными лицами (собственниками), а также организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

В процессе исследования были выявлены предложения по аренде офисных и торговых помещений свободного назначения, расположенных на нижних этажах многоквартирных жилых домов, находящихся в одном районе с оцениваемыми помещениями, представленные в табл. 27.

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

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

Таблица 27.

## Анализ арендных ставок

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с НДС	Примечание
Объект 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	цоколь	145,8	850	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	цоколь	100,6	497	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира	1	150,0	1 080	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 26	1	396,0	631	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, д. 19А	1	110,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 27	1	177,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 46	цоколь	320,0	750	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 27 показывает, что удельная цена предложений к аренде объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 497 руб./кв. м/мес. до 1 080 руб./кв. м/мес. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

### 3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 28).

Таблица 28.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 оферт идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и

рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых оферт представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

#### 1. Исследование влияния типовых факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$  - характеристики объекта оценки;

$f$  - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

*Множественная регрессия* – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный  $1 = 5 - 8$  наблюдений, т.е.:

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 29.

**Таблица 29.**

#### **Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для коммерческих помещений**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	представлен в табл. 20	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	98,485	98,485	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	68 155	68 155	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цокольный	цокольный и 1	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9 (две группы площадей «до 100 кв.м», «100-250 кв.м»)	от 113,0 до 326,0 (две группы площадей «100-250 кв.м», «250-500 кв.м»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние, без отделки, черновая отделка	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	представлены в табл. 9	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 29 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь (физическая характеристика);
- состояние отделки (физическая характеристика).

Для трех исследуемых элементов сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 10 объектов. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Таким образом, при проведении настоящей оценки использование аппарата корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) признано не целесообразным.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

#### Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая)	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	7%	9%	7%
от 250 до 500	5%	7%	5%
более 500	3%	5%	3%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 33.

Таблица 33.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,90%	10,80%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,10%	10,40%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,10%	10,40%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	13,90%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,60%	9,70%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,80%	9,00%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,80%	9,00%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,40%	11,70%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Неактивный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,80%	17,20%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,30%	17,30%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,00%	16,80%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,20%	20,30%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,60%	15,00%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	13,10%	14,90%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,00%	14,80%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,90%	17,90%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости, %**

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	5,3	8,2	6,2	10,0	6,3	10,2	7,5	10,9	11,8

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией

канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 37.

**Таблица 37.**  
**Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости, %**

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Средние города в марте 2019 г.	6,08	9,42	6,7	10,83	6,8	10,67	8,3	11,67	12,58

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

### 2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

### 2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 38.

**Таблица 38.**  
**Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Удельная цена</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 39.

**Таблица 39.**  
**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов**

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта-аналога												
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	
Корректирующий коэффициент													

15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,84	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64
40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67
60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70
90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73
135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80
280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84
420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87
630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
950-1400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
1400-2100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,2	1,14	1,09	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога												
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61	
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,84	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	
40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	
60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	
90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	
135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	
200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	
280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	
420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	
630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	
950-1400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	
1400-2100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,2	1,14	1,09	1,05	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
21-23	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49	
23-25	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,67	0,64	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53	
25-27	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,84	0,79	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57	
27-29	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	0,61	
29-31	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64	
31-33	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68	
33-35	1,45	1,35	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72	

расположе ния объекта	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
35-37	1,53	1,42	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,75	
37-39	1,60	1,48	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	
39-41	1,67	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,83	
41-43	1,74	1,62	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	
43-45	1,82	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	
45-47	1,89	1,75	1,63	1,53	1,44	1,37	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	
47-49	1,96	1,82	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	
49-51	2,03	1,88	1,75	1,65	1,55	1,47	1,39	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
21-23	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58	0,56	0,54	0,51	0,50	0,48	
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,56	0,54	0,52	
25-27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,65	0,62	0,60	0,58	0,56	
27-29	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,69	0,67	0,64	0,62	0,59	
29-31	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,66	0,63	
31-33	1,40	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	
33-35	1,48	1,37	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71	
35-37	1,56	1,44	1,34	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	
37-39	1,64	1,51	1,41	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	
39-41	1,71	1,58	1,47	1,38	1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	
41-43	1,79	1,65	1,54	1,44	1,35	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	
43-45	1,87	1,73	1,61	1,50	1,41	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	
45-47	1,94	1,80	1,67	1,56	1,47	1,39	1,31	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	
47-49	2,02	1,87	1,74	1,62	1,53	1,44	1,36	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	
49-51	2,09	1,94	1,80	1,69	1,58	1,49	1,41	1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Удельная цена</b>				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов,	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)				
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,73	0,76
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,88	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,63	0,62	0,65
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

### Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

#### Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

### Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

#### Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

#### Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>								
<50	1	1,05	1,18	1,3	1,42	1,51	1,63	1,7
50 - 100	0,95	1	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100 - 250	0,85	0,9	1	1,1	1,21	1,29	1,39	1,44
250 - 500	0,77	0,81	0,91	1	1,09	1,17	1,26	1,31
500 - 1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1	1,07	1,15	1,2
1000 - 1500	0,66	0,7	0,78	0,86	0,94	1	1,08	1,12
1500 - 3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>								
<50	1	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
50 - 100	0,97	1	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
100 - 250	0,90	0,93	1	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
250 - 500	0,84	0,87	0,94	1	1,06	1,11	1,16	1,19
500 - 1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1	1,04	1,10	1,12
1000 - 1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1	1,05	1,08
1500 - 3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

#### Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,23
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,71	0,69	0,72
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,20	1,19	1,21



Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,72	0,70	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

#### Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требуется косметического ремонта	Тип 2	0,86	0,85	0,86
Среднее состояние	Тип 3	0,79	0,78	0,80
Отделка "люкс"	Тип 4	1,23	1,21	1,24
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требуется косметического ремонта	Тип 2	0,86	0,85	0,86
Среднее состояние	Тип 3	0,78	0,77	0,79
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,80	0,79	0,82
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,80	0,78	0,81

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.*

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости региона:

- по итогам 3 кв. 2019 г. наблюдается незначительное падение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 3 кв. 2019 г. наблюдается незначительное падение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 16.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком нежилой (коммерческой) недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для оцениваемых объектов способов использования.

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагает использование оцениваемых объектов как встроенных помещений офисного-торгового назначения.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты оценки, оцениваемые помещения представляет собой нежилые помещения.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше, показывает, что нежилые помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

***Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов следует рассматривать использование в качестве помещений нежилого назначения.***

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

### 5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

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

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

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

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

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

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

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или

технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс. Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

#### Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

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

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

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

#### **Сравнительный (рыночный) подход.**

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и

требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;



- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### **Доходный подход.**

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 51.

Таблица 51.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг и т.д.).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета ряда поправок	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемым объектам. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи объектов в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце расчетного периода. Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода
Метод прямой капитализации	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод прямой капитализации) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	применяется метод дисконтирования денежных потоков
Метод капитализации по расчетным моделям	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

#### 6.1.1. Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единиц сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементы сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснования обобщения скорректированных цен аналогов.

##### Выбор объектов-аналогов.

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

В качестве объектов-аналогов отбирались помещения с отделкой, по площади и местоположению максимально приближенные к оцениваемым объектам.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	цоколь	123,3	8 100 000	65 693
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1	260,0	15 000 000	57 692
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	1	176,0	12 250 000	69 602
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	1	127,1	10 500 000	82 612
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	цоколь	113,0	6 215 000	55 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

##### Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи

являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 53.

**Таблица 53.**

<b>Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов</b>							
<b>Элементы сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>	<b>Объект-аналог 4</b>	<b>Объект-аналог 5</b>	<b>Результаты сравнения</b>
<b>Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:121 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 63	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28	Отличия существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	68155	68155	68155	68155	68155	68155	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	1	1	1	цоколь	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	91,5	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	объект сдан в аренду, ставка с учетом НДС, коммунальные услуги полностью оплачивает Арендатор	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить не возможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:85 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 63	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28	Отличия существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	68155	68155	68155	68155	68155	68155	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного	офисно - торговые объекты свободного	офисно - торговые объекты свободного	офисно - торговые объекты свободного	офисно - торговые объекты свободного	офисно - торговые объекты свободного	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- тип объекта	назначения встроенное помещение	назначения встроенное помещение	назначения встроенное помещение	назначения встроенное помещение	назначения встроенное помещение	назначения встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	1	1	1	цоколь	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	145,8	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	объект сдан в аренду, ставка с учетом НДС, коммунальные услуги полностью оплачивает Арендатор	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить не возможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:56 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 63	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28	Отличия существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	68155	68155	68155	68155	68155	68155	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	1	1	1	цоколь	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	129,7	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	объект сдан в аренду, ставка с учетом НДС, коммунальные услуги полностью оплачивает Арендатор	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить не возможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Имущества, не связанного с недвижимостью							корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:132 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 63	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	68155	68155	68155	68155	68155	68155	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	1	1	1	цоколь	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	148,4	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	объект сдан в аренду, ставка с учетом НДС, коммунальные услуги полностью оплачивает Арендатор	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить не возможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:51 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	условия рынка (в части скидки к ценам предложенной) Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 63	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	68155	68155	68155	68155	68155	68155	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	1	1	1	цоколь	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	130,7	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	объект сдан в аренду, ставка с учетом НДС, коммунальные услуги полностью оплачивает Арендатор	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить не возможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:148 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложенной) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 63	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	68155	68155	68155	68155	68155	68155	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	1	1	1	цоколь	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	160,9	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	объект сдан в аренду, ставка с учетом НДС, коммунальные услуги полностью оплачивает Арендатор	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить не возможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:75 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 63	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	98,485	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	68155	68155	68155	68155	68155	68155	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	цоколь	цоколь	1	1	1	цоколь	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	133,8	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	объект сдан в аренду, ставка с учетом НДС, коммунальные услуги полностью	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить не возможно, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	оплачивает Арендатор <i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>
Внутриквартальное расположение	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>
Ограниченность доступа	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>

Источник: 1. Анализ Оценщика.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 53 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

### Описание проведенных корректировок.

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 54.

Таблица 54.

#### **Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	При продаже торговой недвижимости в средних городах	10,0
2	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	При продаже офисной недвижимости	10,2
3	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.", Нижний Новгород, 2018 год	При продаже офисно - торговых объектов свободного назначения на активном рынке (коллективное мнение оценщиков)	10,3
4	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.", Нижний Новгород, 2018 год	При продаже офисно - торговых объектов свободного назначения на активном рынке (коллективное мнение сотрудников банков)	9,3
<b>Среднее значение, с учетом округлений</b>			<b>10,0</b>

Источник: Расчет Оценщика.

Учитывая то обстоятельство, что объекты-аналоги могут быть позиционированы как офисно – торговые объекты свободного назначения, при проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась как среднее значение между поправками для офисной и торговой недвижимости. Рассчитанное значение составляет (минус) 10,0%.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

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

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

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

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

где:

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 55, 56.

Таблица 55.

<b>Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости</b>				
Наименование расположения объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 56.

<b>Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (итоги расчетов <u>СтатРиелт</u> на основе актуальной рыночной информации)</b>				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	0,78	<b>0,71</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	<b>0,82</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	<b>0,90</b>
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	<b>0,86</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	<b>0,83</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	<b>0,96</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	<b>1,05</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,06	<b>1,00</b>
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,02	<b>0,88</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	<b>0,93</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	<b>0,86</b>
<b>Б. При аренде объектов:</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	<b>0,78</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	<b>0,92</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	<b>0,89</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	<b>0,87</b>
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	<b>1,04</b>
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	<b>1,00</b>
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	<b>0,91</b>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	<b>0,95</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	<b>0,89</b>

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1805-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Оценщик считает необходимым отметить тот факт, что по документам оцениваемые помещения расположены на цокольном этаже жилого дома, но при этом уровень пола оцениваемых помещений расположен на уровне земли.

В общей терминологии - цокольный этаж является помещением частично заглубленным, а именно заглубленным ниже планировочной отметки земли менее чем наполовину.

В данном случае, по мнению оценщика, указание в документах того, что объекты расположены в цокольном этаже жилого дома, вызвано тем, что участок, на котором расположен жилой дом, имеет перепады высот (см. фото 13, 14). В связи с этим, сторона дома противоположная ул. Шевченко, начинается с 1 (первого) этажа, а сторона дома, выходящая на ул. Шевченко, начинается с цокольного этажа, который по факту является полноценным этажом.



Фото 13 Общий вид оцениваемых помещений.



Фото 14 Общий вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения

Исходя из выше сказанного, для расчета поправки на этаж расположения, оценщик принял решение использовать минимальные значения коэффициентов, представленных в табл. 55, 56.

Исходные данные для расчета поправки на этаж расположения представлены в табл. 57.

Таблица 57.

**Исходные данные для расчета поправки на этаж расположения**

Этаж расположения объекта	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.", Нижний Новгород, 2018 год	Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости при продаже торговых помещений (итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал)	Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости при продаже офисных помещений (итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал)	Среднее значение
1-ый этаж	1	1	1	1
Подвал	0,86	0,78	0,9	<b>0,85</b>

Этаж расположения объекта	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.", Нижний Новгород, 2018 год	Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости при продаже торговых помещений (итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал)	Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости при продаже офисных помещений (итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал)	Среднее значение
Цоколь	0,81	0,88	1,03	<b>0,91</b>
2-й этаж и выше	0,74	0,95	1,02	<b>0,9</b>

Источник: Расчет Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на этаж определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - средние значения коэффициентов матрицы, представленные в табл. 57.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 58.

**Таблица 58.**

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

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148</b>			

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	цоколь	0

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 59.

Таблица 59.

**Значения величины коэффициента изменения удельной цены в зависимости от площади**

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>								
<50	1	1,05	1,18	1,3	1,42	1,51	1,63	1,7
50 - 100	0,95	1	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100 - 250	0,85	0,9	1	1,1	1,21	1,29	1,39	1,44
250 - 500	0,77	0,81	0,91	1	1,09	1,17	1,26	1,31
500 - 1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1	1,07	1,15	1,2
1000 - 1500	0,66	0,7	0,78	0,86	0,94	1	1,08	1,12
1500 - 3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади.

Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлена в табл. 60.

Таблица 60.

**Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости  
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), %**

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<50	0	5	18	30	42	51	63	70
50 - 100	-5	0	12	23	35	44	55	61
100 - 250	-15	-10	0	10	21	29	39	44
250 - 500	-23	-19	-9	0	9	17	26	31
500 - 1000	-29	-26	-17	-9	0	7	15	20
1000 - 1500	-34	-30	-22	-14	-6	0	8	12
1500 - 3000	-39	-36	-28	-21	-13	-7	0	4
>3000	-41	-38	-31	-24	-16	-11	-4	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений**

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка, %
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121</b>				
Объект-аналог 1	91,5	123,3	1,12	12
Объект-аналог 2	91,5	260,0	1,23	23
Объект-аналог 3	91,5	176,0	1,12	12
Объект-аналог 4	91,5	127,1	1,12	12
Объект-аналог 5	91,5	113,0	1,12	12
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85</b>				
Объект-аналог 1	145,8	123,3	1	0
Объект-аналог 2	145,8	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	145,8	176,0	1	0
Объект-аналог 4	145,8	127,1	1	0
Объект-аналог 5	145,8	113,0	1	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56</b>				
Объект-аналог 1	129,7	123,3	1	0
Объект-аналог 2	129,7	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	129,7	176,0	1	0
Объект-аналог 4	129,7	127,1	1	0
Объект-аналог 5	129,7	113,0	1	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132</b>				
Объект-аналог 1	148,4	123,3	1	0
Объект-аналог 2	148,4	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	148,4	176,0	1	0
Объект-аналог 4	148,4	127,1	1	0
Объект-аналог 5	148,4	113,0	1	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51</b>				
Объект-аналог 1	130,7	123,3	1	0
Объект-аналог 2	130,7	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	130,7	176,0	1	0
Объект-аналог 4	130,7	127,1	1	0
Объект-аналог 5	130,7	113,0	1	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148</b>				
Объект-аналог 1	160,9	123,3	1	0



Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка, %
Объект-аналог 2	160,9	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	160,9	176,0	1	0
Объект-аналог 4	160,9	127,1	1	0
Объект-аналог 5	160,9	113,0	1	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75</b>				
Объект-аналог 1	133,8	123,3	1	0
Объект-аналог 2	133,8	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	133,8	176,0	1	0
Объект-аналог 4	133,8	127,1	1	0
Объект-аналог 5	133,8	113,0	1	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 62.

Таблица 62.

### Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:121</b>					
Площадь, кв. м	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0
Цена, руб.	8 100 000	15 000 000	12 250 000	10 500 000	6 215 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 923	62 642	74 351	49 500
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	47 250	57 004	67 659	49 500
Поправка на общую площадь, %	12,0	23,0	12,0	12,0	12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 219	58 118	63 844	75 778	55 440
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:85</b>					
Площадь, кв. м	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0
Цена, руб.	8 100 000	15 000 000	12 250 000	10 500 000	6 215 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 923	62 642	74 351	49 500
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	47 250	57 004	67 659	49 500
Поправка на общую площадь, %	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:56</b>					
Площадь, кв. м	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0
Цена, руб.	8 100 000	15 000 000	12 250 000	10 500 000	6 215 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 923	62 642	74 351	49 500
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	47 250	57 004	67 659	49 500
Поправка на общую площадь, %	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером:</b>					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>86:12:0101071:132</b>					
Площадь, кв. м	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0
Цена, руб.	8 100 000	15 000 000	12 250 000	10 500 000	6 215 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 923	62 642	74 351	49 500
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	47 250	57 004	67 659	49 500
Поправка на общую площадь, %	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:51</b>					
Площадь, кв. м	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0
Цена, руб.	8 100 000	15 000 000	12 250 000	10 500 000	6 215 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 923	62 642	74 351	49 500
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	47 250	57 004	67 659	49 500
Поправка на общую площадь, %	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:148</b>					
Площадь, кв. м	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0
Цена, руб.	8 100 000	15 000 000	12 250 000	10 500 000	6 215 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 923	62 642	74 351	49 500
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	47 250	57 004	67 659	49 500
Поправка на общую площадь, %	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:75</b>					
Площадь, кв. м	123,3	260,0	176,0	127,1	113,0
Цена, руб.	8 100 000	15 000 000	12 250 000	10 500 000	6 215 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 923	62 642	74 351	49 500
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	47 250	57 004	67 659	49 500
Поправка на общую площадь, %	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки.

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного

значения, путем введения весовых коэффициентов.

*Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.*

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 63.

**Таблица 63.**

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:121</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 219	58 118	63 844	75 778	55 440
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	526	426	5 758	6 834	440
Суммарное отклонение, руб./кв. м	13 984				
Веса, %	24,06	24,24	14,71	12,78	24,21
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:85</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 569	5 717	12 598	14 953	5 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 338				
Веса, %	21,38	21,85	18,05	16,75	21,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:56</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 569	5 717	12 598	14 953	5 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 338				
Веса, %	21,38	21,85	18,05	16,75	21,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:132</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 569	5 717	12 598	14 953	5 500

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 338				
Веса, %	21,38	21,85	18,05	16,75	21,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:51</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 569	5 717	12 598	14 953	5 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 338				
Веса, %	21,38	21,85	18,05	16,75	21,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:148</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 569	5 717	12 598	14 953	5 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 338				
Веса, %	21,38	21,85	18,05	16,75	21,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:75</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 693	57 692	69 602	82 612	55 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	59 124	51 975	57 004	67 659	49 500
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 569	5 717	12 598	14 953	5 500
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 338				
Веса, %	21,38	21,85	18,05	16,75	21,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### Расчет стоимости объектов оценки

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{prod},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

#### Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного (рыночного) подхода с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	63 000	5 764 500

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного (рыночного) подхода с НДС, руб.
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	56 000	8 164 800
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	56 000	7 263 200
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	56 000	8 310 400
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	56 000	7 319 200
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	56 000	9 010 400
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	56 000	7 492 800

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

### 6.2.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Суть доходного подхода заключается в пересчете<sup>32</sup> количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования<sup>33</sup> объекта оценки, в значение его стоимости.

Фактически указанная процедура заключается в представлении стоимости объекта суммой инвестиционных вкладов, каждый из которых обеспечивает в *i*-ом периоде возвращение инвестиционного вклада и получение дохода по определенной ставке доходности, рассчитываемого по схеме сложного процесса.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

*CF<sub>i</sub>* - поток дохода *i*-ого периода;

*r* - норма дохода на инвестированный капитал;

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

На основе зависимости (1) традиционно реализуется *метод дисконтирования денежных потоков*.

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

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

Для расчета ДДП необходимы следующие данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта: потенциальный валовой доход; действительный валовой доход; чистый операционный доход; денежный поток до уплаты налогов; денежный поток после уплаты налогов. На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы: ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как неотягощенный долговыми обязательствами); чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию; облагаемую налогом прибыль.

Таким образом, *денежный поток (ДП) для недвижимости* рассчитывается следующим образом:

- действительный валовой доход (ДВД) равен сумме потенциального валового дохода (ПВД) за вычетом потерь от незанятости объекта, потерь и при сборе арендной платы и прочих доходов;

<sup>32</sup> Процедура пересчета получила название «капитализация».

<sup>33</sup> Наилучшего и наиболее эффективного использования.

- чистый операционный доход (ЧОД) равен ДВД за вычетом операционных расходов (ОР) и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;
- денежный поток (ДП) до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов;
- денежный поток (ДП) после уплаты налогов равен денежному потоку (ДП) до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Расчетная зависимость, которая реализует вышеуказанный алгоритм, имеет следующий вид:

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

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

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

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

$TV$  - постпрогнозная стоимость (реверсия).

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, т.е.  $CF = A - OP$ , где:

$A$  - размер арендной платы для оцениваемых помещений;

$OP$  - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта оценки (помещений).

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости (коэффициент капитализации).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.

В традиционной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предположении, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости. Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;
- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;
- полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные

служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

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

$$V = \frac{I}{R}, \quad (2)$$

где:

$V$  - рыночная стоимость объекта;

$I$  - величина дохода;

$R$  - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (2) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Для большого числа периодов, зависимость (1) упрощается посредством сложения геометрических рядов. Каждый член геометрического ряда является дисконтированной стоимостью дохода очередного периода. Дисконтированная стоимость одинаковых по величине доходов вычисляется по формуле:

$$PV = \frac{CF}{r} * \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (3)$$

При допущении о бесконечном сроке получения дохода часть выражения (3) -  $\frac{1}{(1+r)^n}$  стремится к нулю, при этом выражение (3) примет следующий вид:

$$PV = \frac{CF}{r} \quad (4)$$

Выражения (2) и (4) идентичны.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период. Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

В общем случае порядок расчета денежного потока (ДП) для метода капитализации идентичен порядку расчета описанному для метода дисконтирования.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

**Метод возмещения капитальных затрат.** Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения: безрисковая ставка дохода; премии за риск инвестирования в объект недвижимости; премии за низкую ликвидность недвижимости; премии за инвестиционный менеджмент.

**Метод рыночной экстракции.** Данный метод предполагает расчет ставки капитализации на основе открытых данных о стоимости продажи объектов и приносимых им доходах.

Необходимо отметить, что традиционная модель метода капитализации вида (2) имеет ограничения для использования при определении стоимости объектов недвижимости, которые обусловлены



следующим объективными факторами:

- ограниченным сроком получения дохода, зависящим от остаточного срока жизни объекта недвижимости;
- отсутствием стационарности потока дохода, обусловленной инфляционными явлениями.

Для компенсации данных недостатков можно использовать модель вида (3) при условии расчета ставки капитализации на базе реальной (без учета инфляции) безрисковой ставки и введения дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала. Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Так же ограниченный срок получения дохода и отсутствие стационарности потока дохода можно учесть, используя для расчетов зависимость вида:

$$PV = CF * \frac{(1+g)}{(R-g)} * \left(1 - \frac{(1+g)^n}{(1+R)^n}\right), \quad (5)$$

где:

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

$CF$  - поток дохода базового периода;

$R$  - ставка капитализации;

$g$  - долгосрочные темпы роста денежного потока;

$n$  - остаточный срок получения дохода.

Для модели (5) расчет ставки капитализации проводится на базе номинальной безрисковой ставки с введением дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала.

### 6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

При проведении настоящей оценки предполагается следующая последовательность расчетов в рамках метода дисконтирования денежных потоков (ДДП):

1. Определение прогнозного периода и шага прогноза.
2. Определение валюты денежного потока.

Для каждого периода (шага) прогноза необходимо определить:

- потенциальный валовый доход;
- действительный валовый доход;
- операционные расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- чистый операционный доход.

Расчетная зависимость, реализуемая методом дисконтирования денежных потоков, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r_d)^{i-1+i*0,5}} + \frac{TV}{(1+r_d)^n},$$

где:

$CF_i$  - денежный поток  $i$ -го периода прогноза (чистый операционный доход);

$r_d$  - ставка дисконтирования;

$i = 1...n$  - прогнозный период или длительность  $i$ -го периода получения дохода, лет;

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток (чистый денежный поток) может быть определен на основе зависимости вида:

$$CF = ДВД - ОР,$$

где:

$ДВД$  - действительный валовый доход от эксплуатации (сдачи в аренду) объекта;

$ОР$  - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве постпрогнозной стоимости объекта - TV рассматривается стоимость реверсии объекта, полученная как отношение чистого операционного дохода (ЧОД) первого постпрогнозного периода к коэффициенту капитализации, т.е.:

$$TV = \frac{ЧОД_{n+1}}{R_{кап}},$$

где:

$ЧОД_{n+1}$  - чистый операционный доход в первый постпрогнозный период, руб.

$R_{кап}$  - ставка капитализации, %

В рамках настоящего отчета, применение доходного подхода, состояло из следующих этапов:

- установление периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- определение ставки дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектами оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

#### Определение прогнозного периода и шага прогноза

При проведении настоящей оценки период прогнозирования для помещений № 1002, 1003, 1004, 1005, 1008 принят равным с даты оценки и до конца 2024 года, т.е. 4 полных года после окончания действия краткосрочных договоров аренды. 2025 год рассматривался в качестве постпрогнозного периода.

Для оцениваемого помещения № 1006 период прогнозирования принят равным с даты оценки и до конца 2027 года, т.е. полных 3 года после года окончания долгосрочного Договора аренды (03.05.2024 г.). 2028 год рассматривался в качестве постпрогнозного периода.

Для оцениваемого помещения № 1007 период прогнозирования принят равным с даты оценки и до конца 2026 года, т.е. полных 3 года после года окончания долгосрочного Договора аренды (22.12.2023 г.). 2027 год рассматривался в качестве постпрогнозного периода.

Шаг прогноза модели расчета принят равным 1 году.

Сроки окончания и, соответственно, начала расчетных периодов определялись исходя из дат окончания договоров аренды, изменения ставки арендной платы.

Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах, представлены в табл. 65 – 71.

Таблица 65.

#### **Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах стоимости объекта оценки (помещения № 1002)**

Наименование показателя	Прогнозный период								Постпрогнозный период
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Дата оценки	20.12.2019								
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8	
Начало периода	20.12.2019	01.01.2020	01.08.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	
Окончание периода	31.12.2019	31.07.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,03	0,61	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03	
Срок периода, лет	0,03	0,58	0,42	1	1	1	1	1	
Срок периода, мес.	0,4	7	5	12	12	12	12	12	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 66.

#### **Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах стоимости объекта оценки (помещения № 1003)**

Наименование показателя	Прогнозный период							Постпрогнозный период
	1	2	3	4	5	6	7	
Дата оценки	20.12.2019							
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	
Начало периода	20.12.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	
Окончание периода	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	

Наименование показателя	Прогнозный период						Постпрогнозный период
Длительность периода от даты оценки, лет	0,03	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03
Срок периода, лет	0,03	1	1	1	1	1	1
Срок периода, мес.	0,4	12	12	12	12	12	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 67.

**Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах стоимости объекта оценки (помещения № 1004)**

Наименование показателя	Прогнозный период								Постпрогнозный период
Дата оценки	20.12.2019								
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8	
Начало периода	20.12.2019	01.01.2020	01.08.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	
Окончание периода	31.12.2019	31.07.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,03	0,61	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03	
Срок периода, лет	0,03	0,58	0,42	1	1	1	1	1	
Срок периода, мес.	0,4	7	5	12	12	12	12	12	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 68.

**Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах стоимости объекта оценки (помещения № 1005)**

Наименование показателя	Прогнозный период								Постпрогнозный период
Дата оценки	20.12.2019								
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8	
Начало периода	20.12.2019	01.01.2020	01.08.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	
Окончание периода	31.12.2019	31.07.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,03	0,61	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03	
Срок периода, лет	0,03	0,58	0,42	1	1	1	1	1	
Срок периода, мес.	0,4	7	5	12	12	12	12	12	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 69.

**Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах стоимости объекта оценки (помещения № 1006)**

Наименование показателя	Прогнозный период											Постпрогнозный период
Дата оценки	20.12.2019											
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Начало периода	20.12.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	04.05.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	
Окончание периода	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	03.05.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,03	1,03	2,03	3,03	4,03	4,37	5,03	6,03	7,03	8,03	9,03	
Срок периода, лет	0,03	1	1	1	1	0,34	0,66	1	1	1	1	
Срок периода, мес.	0,4	12	12	12	12	4	8	12	12	12	12	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 70.

**Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах стоимости объекта оценки (помещения № 1007)**

Наименование показателя	Прогнозный период										Постпрогнозный период
Дата оценки	20.12.2019										
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Начало периода	20.12.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	23.12.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	
Окончание периода	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	22.12.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	
Длительность периода от даты	0,03	1,03	2,03	3,03	4,00	4,02	5,02	6,02	7,02	8,02	

Наименование показателя	Прогнозный период									Постпрогнозный период
оценки, лет										
Срок периода, лет	0,03	1	1	1	0,97	0,02	1	1	1	1
Срок периода, мес.	0,4	12	12	12	11,7	0,3	12	12	12	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 71.

**Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах стоимости объекта оценки (помещения № 1008)**

Наименование показателя	Прогнозный период								Постпрогнозный период
Дата оценки	20.12.2019								
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8	
Начало периода	20.12.2019	01.01.2020	01.08.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	
Окончание периода	31.12.2019	31.07.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,03	0,61	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03	
Срок периода, лет	0,03	0,58	0,42	1	1	1	1	1	
Срок периода, мес.	0,4	7	5	12	12	12	12	12	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**Определение валюты денежного потока.**

Все денежные потоки, участвующие в расчете стоимости объектов, прогнозируются в рублях.

**Потенциальный валовой доход**

Потенциальный валовой доход определяется как сумма дохода, получаемого собственником от предоставления права за пользование объектом (или частью объекта), в предположении его полного использования.

В общем случае потенциальный валовой доход может состоять из:

1. Доходов непосредственно от аренды (арендных платежей).
2. Прочих доходов, в том числе:
  - доходов от компенсации операционных расходов;
  - доходов от парковки (при ее наличии);
  - доходов от оказания всевозможных услуг (аренда части фасада для рекламных вывесок, продажа товаров, хранение товаров и пр.).

Расчетная зависимость для определения потенциального валового дохода имеет вид:

$$ПВД = \sum_{i=1}^n АП_i + \sum_{i=1}^n Пр_i ,$$

где:

$АП_i$  - размер арендной платы  $i$ -го периода;

$Пр_i$  - прочие доходы;

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

Таким образом, при проведении настоящей оценки потенциальный валовой доход от арендных платежей состоит из следующих составляющих:

- потенциальный валовой доход от арендных платежей по текущим (действующим) Договорам аренды;
- потенциальный валовой доход от арендных платежей, получаемых от сдачи объектов по рыночным условиям.

**1. Потенциальный валовой доход от арендных платежей при сдаче объекта по текущим (действующим) Договорам аренды**

Значение данного показателя определялось в соответствии с данными, представленными Заказчиком и приведенными ранее в табл. 3.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды, используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 72.

**Таблица 72.**  
**Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды, используемые в дальнейших расчетах**

№ п/п	Контрагент	Договор аренды (доп. согл.) №, дата	Окончание срока аренды	Сдаваемая в аренду площадь, кв.м.	Ежемесячная арендная плата, руб. (без НДС)	Стоимость аренды за 1 кв.м./в год, руб. (без НДС)	Условия изменения (удорожания) ставки арендной платы	Расходы по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, связанных с эксплуатацией и обслуживанием сдаваемых помещений	Затраты по страхованию сдаваемых помещений, оплаты налога на имущество
1	ИП Мацкевич Е.А.	190905/02-XM от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	31.07.2020	91,5	77 775,00	8 500	индексация (удорожание) не предусмотрена	Кроме арендной платы Арендатор полностью оплачивает расходы (затраты) по оплате коммунальных услуг (горячая и холодная вода, отопление, электроэнергия, вывоз ТКО, уборка помещений, содержание и др.), а также обслуживание всех инженерных систем здания.	Затраты по страхованию сдаваемых помещений, оплату Налога на имущество несет Арендодатель. Данные расходы (затраты) в арендную плату не включены.
2	ИП Гулидова Е.В.	190905/04-XM от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	31.07.2020	129,7	75 658,0	700,0	индексация (удорожание) не предусмотрена	Кроме арендной платы Арендатор полностью оплачивает расходы (затраты) по оплате коммунальных услуг (горячая и холодная вода, отопление, электроэнергия, вывоз ТКО, уборка помещений, содержание и др.), а также обслуживание всех инженерных систем здания.	Затраты по страхованию сдаваемых помещений, оплату Налога на имущество несет Арендодатель. Данные расходы (затраты) в арендную плату не включены.
3	ИП Косинцев Н.В.	190905/05-XM от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	31.07.2020	148,40	86 567,0	700,0	индексация (удорожание) не предусмотрена	Кроме арендной платы Арендатор полностью оплачивает расходы (затраты) по оплате коммунальных услуг (горячая и холодная вода, отопление, электроэнергия, вывоз ТКО, уборка помещений, содержание и др.), а также обслуживание всех инженерных систем здания.	Затраты по страхованию сдаваемых помещений, оплату Налога на имущество несет Арендодатель. Данные расходы (затраты) в арендную плату не включены.
4	ООО "Винный клуб"	030519-XM-A от 03.05.2019	03.05.2024	130,7	92 579,0	850,0	предусмотрена ежегодная индексация (увеличение) на 10% начиная со второго года аренды	Кроме арендной платы Арендатор полностью оплачивает расходы (затраты) по оплате коммунальных услуг (горячая и холодная вода, отопление, электроэнергия, вывоз ТКО, уборка помещений, содержание и др.), а также обслуживание всех инженерных систем здания.	Затраты по страхованию сдаваемых помещений, оплату Налога на имущество несет Арендодатель. Данные расходы (затраты) в арендную плату не включены.
5	ООО "Винный клуб"	231216-XM-A от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018	22.12.2023	160,9	115 902,54	864,4	предусмотрена ежегодная индексация (увеличение) на 10% начиная с 23.12.2020 г.	Кроме арендной платы Арендатор полностью оплачивает расходы (затраты) по оплате коммунальных услуг (горячая и холодная вода, отопление, электроэнергия, вывоз ТКО, уборка помещений, содержание и др.), а также обслуживание всех инженерных систем здания.	Затраты по страхованию сдаваемых помещений, оплату Налога на имущество несет Арендодатель. Данные расходы (затраты) в арендную плату не включены.
6	ИП Рудобаба А.А.	190905/08-XM от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	31.07.2020	133,8	78 000,0	699,55	индексация (удорожание) не предусмотрена	Кроме арендной платы Арендатор полностью оплачивает расходы (затраты) по оплате коммунальных услуг (горячая и холодная вода, отопление, электроэнергия, вывоз ТКО, уборка помещений, содержание и др.), а также обслуживание всех инженерных систем здания.	Затраты по страхованию сдаваемых помещений, оплату Налога на имущество несет Арендодатель. Данные расходы (затраты) в арендную плату не включены.

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Анализ Оценщика.

**Потенциальный валовый доход от арендных платежей при сдаче объектов по рыночным условиям**

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

**Расчет рыночных арендных ставок для прогнозного периода.**

Результаты анализа фактических данных об арендных ставках представлены в табл. 73.

**Таблица 73.**

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с НДС	Примечание
Объект 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	цоколь	145,8	850	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	цоколь	100,6	497	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с НДС	Примечание
Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира	1	150,0	1 080	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 26	1	396,0	631	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, д. 19А	1	110,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 27	1	177,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 46	цоколь	320,0	750	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

*Примечание:*

*ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.*

*Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика*

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 74.

**Таблица 74.**

**Результаты выбора объектов-аналогов**

Объект-аналог	Объект анализа	Характеристика объекта					
		Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с НДС	Примечание
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	цоколь	145,8	850	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	цоколь	100,6	497	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира	1	150,0	1 080	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, д. 19А	1	110,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 27	1	177,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

*Примечание:*

*ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.*

*Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика*

**Внесение корректировок**

Дополнительно необходимо отметить следующее:

1. Доступ к объектам не ограничен.
2. Техническое состояние зданий хорошее.
3. Объекты с отделкой.

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

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

**Описание проведенных корректировок**

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение

платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 75.

Таблица 75.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	При аренде торговой недвижимости в средних городах	6,2
2	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	При аренде офисной недвижимости в средних городах	6,3
3	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.", Нижний Новгород, 2018 год	При аренде офисно - торговых объектов свободного назначения на активном рынке (коллективное мнение оценщиков)	9,2
4	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.", Нижний Новгород, 2018 год	При аренде офисно - торговых объектов свободного назначения на активном рынке (коллективное мнение сотрудников банков)	6,7
<b>Среднее значение, с учетом округлений</b>			<b>7,1</b>

Источник: Расчет Оценщика.

Учитывая то обстоятельство, что объекты-аналоги могут быть позиционированы как офисно – торговые объекты свободного назначения, при проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась как среднее значение между поправками для офисной и торговой недвижимости. Рассчитанное значение составляет (минус) 7,1%.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

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

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

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

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

где:

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 76, 77.

Таблица 76.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости**

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81

Наименование расположения объекта недвижимости	Тип 4	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 77.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	0,78	<b>0,71</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	<b>0,82</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	<b>0,90</b>
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	<b>0,86</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	<b>0,83</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	<b>0,96</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	<b>1,05</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,06	<b>1,00</b>
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,02	<b>0,88</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	<b>0,93</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	<b>0,86</b>
<b>Б. При аренде объектов:</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	<b>0,78</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	<b>0,92</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	<b>0,89</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	<b>0,87</b>
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	<b>1,04</b>
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	<b>1,00</b>
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	<b>0,91</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	<b>0,95</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	<b>0,89</b>

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1805-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Оценщик считает необходимым отметить тот факт, что по документам оцениваемые помещения расположены на цокольном этаже жилого дома, но при этом уровень пола оцениваемых помещений расположен на уровне земли.

В общей терминологии - цокольный этаж является помещением частично заглубленным, а именно заглубленным ниже планировочной отметки земли менее чем наполовину.

В данном случае, по мнению оценщика, указание в документах того, что объекты расположены в цокольном этаже жилого дома, вызвано тем, что участок, на котором расположен жилой дом, имеет перепады высот (см. фото 15, 16). В связи с этим, сторона дома противоположная ул. Шевченко, начинается с 1 (первого) этажа, а сторона дома, выходящая на ул. Шевченко, начинается с цокольного этажа, который по факту является полноценным этажом.





Фото 15 Общий вид оцениваемых помещений.



Фото 16 Общий вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения

Исходя из выше сказанного, для расчета поправки на этаж расположения, оценщик принял решение использовать минимальные значения коэффициентов, представленных в табл. 76, 77.

Исходные данные для расчета поправки на этаж расположения представлены в табл. 78.

Таблица 78.

#### Исходные данные для расчета поправки на этаж расположения

Этаж расположения объекта	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.", Нижний Новгород, 2018 год	Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости при продаже торговых помещений (итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал)	Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости при продаже офисных помещений (итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал)	Среднее значение
1-ый этаж	1	1	1	1
Подвал	0,86	0,78	0,9	0,85
Цоколь	0,81	0,88	1,03	0,91
2-й этаж и выше	0,74	0,95	1,02	0,9

Источник: Расчет Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на этаж определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - средние значения коэффициентов матрицы, представленные в табл. 78.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 79.

Таблица 79.

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

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-9
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-9
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-9
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-9
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-9
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-9
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75</b>			
Объект-аналог № 1	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 2	цоколь	цоколь	0
Объект-аналог № 3	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 4	цоколь	1	-9
Объект-аналог № 5	цоколь	1	-9

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на арендную ставку объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок по аренде с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению арендной ставки этого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь

объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения корректирующих коэффициентов арендной ставки в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 80.

Таблица 80.

**Значения величины коэффициента изменения арендной ставки в зависимости от площади**

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>								
<50	1	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
50 - 100	0,97	1	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
100 - 250	0,90	0,93	1	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
250 - 500	0,84	0,87	0,94	1	1,06	1,11	1,16	1,19
500 - 1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1	1,04	1,10	1,12
1000 - 1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1	1,05	1,08
1500 - 3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - значение коэффициента, характеризующего соотношение арендных ставок объектов недвижимости различной площади.

Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлена в табл. 81.

Таблица 81.

**Матрица поправок в зависимости от площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), %**

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<50	0	3	11	18	26	31	38	41
50 - 100	-3	0	7	14	21	27	33	36
100 - 250	-10	-7	0	7	13	18	24	27
250 - 500	-16	-13	-6	0	6	11	16	19
500 - 1000	-20	-18	-12	-6	0	4	10	12
1000 - 1500	-24	-21	-15	-10	-4	0	5	8
1500 - 3000	-27	-25	-19	-14	-9	-5	0	2
>3000	-29	-27	-21	-16	-11	-7	-2	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 82.

Таблица 82.

<b>Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения</b>				
<b>Объект-аналог</b>	<b>Площадь объекта оценки, кв. м</b>	<b>Площадь объекта аналога, кв. м</b>	<b>Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади</b>	<b>Поправка, %</b>
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121</b>				
Объект-аналог 1	91,5	145,8	1,07	7
Объект-аналог 2	91,5	100,6	1,07	7
Объект-аналог 3	91,5	150,0	1,07	7
Объект-аналог 4	91,5	110,0	1,07	7
Объект-аналог 5	91,5	177,0	1,07	7
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85</b>				
Объект-аналог 1	145,8	145,8	0	0
Объект-аналог 2	145,8	100,6	0	0
Объект-аналог 3	145,8	150,0	0	0
Объект-аналог 4	145,8	127,0	0	0
Объект-аналог 5	145,8	200,0	0	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56</b>				
Объект-аналог 1	129,7	145,8	0	0
Объект-аналог 2	129,7	100,6	0	0
Объект-аналог 3	129,7	150,0	0	0
Объект-аналог 4	129,7	127,0	0	0
Объект-аналог 5	129,7	200,0	0	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132</b>				
Объект-аналог 1	148,4	145,8	0	0
Объект-аналог 2	148,4	100,6	0	0
Объект-аналог 3	148,4	150,0	0	0
Объект-аналог 4	148,4	127,0	0	0
Объект-аналог 5	148,4	200,0	0	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51</b>				
Объект-аналог 1	130,7	145,8	0	0
Объект-аналог 2	130,7	100,6	0	0
Объект-аналог 3	130,7	150,0	0	0
Объект-аналог 4	130,7	127,0	0	0
Объект-аналог 5	130,7	200,0	0	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148</b>				
Объект-аналог 1	160,9	145,8	0	0
Объект-аналог 2	160,9	100,6	0	0
Объект-аналог 3	160,9	150,0	0	0
Объект-аналог 4	160,9	127,0	0	0
Объект-аналог 5	160,9	200,0	0	0
<b>для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75</b>				
Объект-аналог 1	133,8	145,8	0	0
Объект-аналог 2	133,8	100,6	0	0
Объект-аналог 3	133,8	150,0	0	0
Объект-аналог 4	133,8	127,0	0	0
Объект-аналог 5	133,8	200,0	0	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 83.

Таблица 83.

## Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:121</b>					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	110,00	177,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	50 000	162 000	110 000	177 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	1 003	929	929
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
Поправка на общую площадь, %	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	845	494	977	904	904
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:85</b>					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	110,00	177,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	50 000	162 000	110 000	177 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	1 003	929	929
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:56</b>					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	110,00	177,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	50 000	162 000	110 000	177 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	1 003	929	929
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:132</b>					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	110,00	177,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	50 000	162 000	110 000	177 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	1 003	929	929
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:51</b>					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	110,00	177,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	50 000	162 000	110 000	177 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	1 003	929	929
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:148</b>					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	110,00	177,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	50 000	162 000	110 000	177 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	1 003	929	929
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:75</b>					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	110,00	177,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	50 000	162 000	110 000	177 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10	-7,10
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	1 003	929	929
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	790	462	913	845	845

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки.

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

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

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

#### Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 84.

Таблица 84.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:121</b>					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	845	494	977	904	904
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	5	3	103	96	96
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	303				
Веса, %	24,59	24,75	16,50	17,08	17,08
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:85</b>					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	790	462	913	845	845
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	60	35	167	155	155
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	572				
Веса, %	22,38	23,47	17,70	18,23	18,23
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	760				
<b>Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:86</b>					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	790	462	913	845	845
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	60	35	167	155	155
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	572				
Веса, %	22,38	23,47	17,70	18,23	18,23
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	760				
<b>Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:132</b>					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	790	462	913	845	845
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	60	35	167	155	155
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	572				
Веса, %	22,38	23,47	17,70	18,23	18,23
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	760				
<b>Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:51</b>					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	790	462	913	845	845
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	60	35	167	155	155
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	572				
Веса, %	22,38	23,47	17,70	18,23	18,23
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	760				
<b>Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:148</b>					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	790	462	913	845	845
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	60	35	167	155	155
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	572				
Веса, %	22,38	23,47	17,70	18,23	18,23
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	760				
<b>Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:75</b>					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	497	1 080	1 000	1 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	790	462	913	845	845
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	60	35	167	155	155
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	572				
Веса, %	22,38	23,47	17,70	18,23	18,23
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	760				

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

### Обоснование темпов роста арендных ставок

При проведении настоящей оценки предполагается ежегодное удорожание рыночной ставки арендной платы.

В рамках настоящей оценки оценщик предположил, что рост рыночной ставки арендной платы будет соответствовать изменению годовой инфляции, установленной в целом по РФ за предыдущий год.

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года» (ссылка на источник - [http://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_period\\_do\\_2024\\_goda.html](http://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda.html));

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d/prognoz2036.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d>).

Данные о размере перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 85.

Таблица 85.

### Данные о размере перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2019	103,821	1,03821
2	2020	102,956	1,02956
3	2021	104,038	1,04038
4	2022	104,014	1,04014
5	2023	104,007	1,04007
6	2024	103,999	1,03999
7	2025	103,995	1,03995
8	2026	103,983	1,03983
9	2027	103,971	1,03971
10	2028	103,959	1,03959
11	2029	103,953	1,03953
12	2030	103,952	1,03952
13	2031	103,961	1,03961
14	2032	103,969	1,03969
15	2033	103,975	1,03975
16	2034	103,991	1,03991
17	2035	103,999	1,03999
18	2036	104,006	1,04006

Источник: 1. [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).

Таким образом, значения темпов изменения рыночной ставки арендной платы в прогнозном и постпрогнозном периодах представлены в табл. 86.



Таблица 86.

## Значения темпов роста арендных ставок в прогнозном и постпрогнозном периодах

Номер периода	Рост (изменение) арендной ставки, % (на начало периода)
2019	1
2020	1,03821
2021	1,02956
2022	1,04038
2023	1,04014
2024	1,04007
2025	1,03999
2026	1,03995
2027	1,03983
2028	1,03971

Источник: 1. Анализ и расчет Оценщика.

**Действительный валовой доход**

Действительный валовой доход определяется как разница между потенциальным валовым доходом и величиной возможных потерь от недозагрузки:

$$ДВД = ПВД - П,$$

где:

*ПВД* - потенциальный валовой доход;

*П* - потери от недозагрузки.

**Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и недополученных арендных платежей**

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик учитывал то, что потери арендной платы могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежного арендатора. Потери за счет неуплаты Оценщиком в расчет не принимались, т.к. арендные платежи будут производиться авансово. Оценщик исходил из того, что каждый их оцениваемых объектов будет сдан в аренду одному арендатору.

На основании проведенных исследований рынка коммерческой недвижимости, интервью со специалистами риэлтерских фирм, занимающихся операциями с коммерческой недвижимостью, Оценщик пришел к выводу, что для оцениваемых объектов недогрузка может составлять до 20% от ПВД. В расчетах Оценщик принял значение данного параметра в размере 12,5%, что соответствует периоду поиска арендаторов 1,5 мес. (среднее значение между 1 и 2 мес.) в год ( $1,5/12 \cdot 100\% = 12,5\%$ ).

Таким образом, в расчетах использовалось значение доли вакантных помещений  $K_H$  (потери от недозагрузки при сдаче объекта по рыночным условиям) в размере 12,5% (0,125).

При расчете итогового действительного валового дохода (ДВД) объекта недвижимости используется зависимость вида:

$$ДВД = ПВД * (1 - K_H)$$

где:

$K_H$  - коэффициент недозагрузки.

**Чистый операционный доход**

Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и величиной операционных расходов:

$$ЧОД = ДВД - ОР,$$

где:

*ДВД* - действительный валовой доход;

*ОР* - величина операционных расходов.

**Операционные расходы**

Операционные расходы (ОРЕХ – operating expense) – постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией, приносящей доход собственности, в состав которых не входят амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости и подоходный налог.

Типовые статьи операционных расходов включают в себя:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок;
- расходы на страхование имущества;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на рекламу и маркетинг.

В состав эксплуатационных расходов входят:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- диагностика систем отопления;
- охрана;
- уборка прилегающей территории;
- уборка мест общего пользования;
- вывоз мусора;
- уборка снега;
- полное обслуживание инженерных систем (лифты и др.);
- мытье фасадов;
- текущий ремонт;
- другие расходы.

Стоит отметить, что затраты на эксплуатацию – это величина, которая носит сезонный характер, поэтому и расходы на неё в зависимости от сезона различаются.

Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

#### Постоянные расходы

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени «заполняемости» объекта недвижимости. Типовые статьи постоянных расходов: налог на имущество, налог на землю (земельный налог) или аренда за земельный участок, страхование объекта, охрана объекта.

#### Переменные расходы

К переменным расходам относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Типовые статьи переменных расходов: коммунальные платежи, расходы на управление, расходы на маркетинг, прочие расходы.

Заказчиком были предоставлены данные о расходах собственника объектов, связанных с содержанием этих объектов недвижимости (см. табл. 9 и 10).

На основе данных, представленных в табл. 9 и 10, оценщиком были спрогнозированы расходы по содержанию и эксплуатации объектов оценки в прогнозных периодах (см. табл. 87).

**Таблица 87.**

#### **Данные о расходах по содержанию и эксплуатации объектов оценки в прогнозных периодах, руб. без НДС**

Номер помещения	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Комментарии к расчетам
1002	85 888	89 581	93 004	95 753	99 620	103 619	107 771	112 081				Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1003	15 486	16 152	16 769	17 265	17 962	18 683	19 432	20 209				Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1004	13 776	14 368	14 917	15 358	15 978	16 619	17 285	17 976				Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1005	140 648	146 696	152 301	156 803	163 135	169 683	176 482	183 540				Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1006	13 881	14 478	15 031	15 475	16 100	16 746	17 417	18 114	18 838	19 588	20 366	Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1007	17 091	17 826	18 507	19 054	19 823	20 619	21 445	22 303	23 194	24 118		Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции

Номер помещения	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Комментарии к расчетам инфляции
1008	126 465	131 903	136 943	140 991	146 684	152 572	158 686	165 032				Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчеты Оценщика.

### Определение ставки капитализации

Ставка (коэффициент) капитализации  $R$  – это выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода (ЧОД) приносимого объектом недвижимости, к его рыночной стоимости.

Величина ставки капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения ставки капитализации:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

#### Метод кумулятивного построения

При построении ставки дисконтирования и ставки капитализации методом кумулятивного построения за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в сегмент, к которому принадлежит объект оценки.

**Безрисковая ставка** отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

**Премия за риск отражает** дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

#### Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться,

пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

- государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Ввиду того, что на официальном сайте Центрального Банка России (источник: <http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp>) информация о ставках рынка ГКО-ОФЗ перестала публиковаться, то в настоящем Отчете, для определения безрисковой ставки на дату проведения оценки, используется значение бескупонной доходности государственных облигаций за последний год относительно даты оценки (период с 21.12.2018 г. по 20.12.2019 г.), определяемое на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

**Бескупонная доходность** - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации.

Значения бескупонной доходности государственных облигаций по состоянию на дату оценки представлены в табл. 88.

Таблица 88.

Значения бескупонной доходности государственных облигаций

Срок, лет	Срок, мес.	Медианное значение бескупонной доходности, %
0,25	3	6,96
0,5	6	7,00
0,75	9	7,03
1	12	7,06
2	24	7,16
3	36	7,23
5	60	7,33
7	84	7,41
10	120	7,50
15	180	7,64
20	240	7,79
30	360	8,02

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки значение безрисковой ставки определялось на основании значения бескупонной доходности государственных облигаций со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком существования зданий (более 30 лет).

Таким образом, для оцениваемых объектов недвижимости значение безрисковой ставки составит 8,02%.

#### *Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости*

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом, преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании,

динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в табл. 89.

Таблица 89.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный				1						
Неполучение арендных платежей	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный				1						
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		3	2	3	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	4	9	4	5	0	0	0	0	0
Сумма						25					
Количество факторов						10					
Средневзвешенное значение балла						2,5					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						2,5					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R * n}{12},$$

где:

$П$  – премия за низкую ликвидность, %;

$R$  - безрисковая ставка, %;

$n$  - период (срок) экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

В целом ликвидность рынка недвижимости в районе нахождения объектов оценки может быть оценена в интервале «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости оценивается более 2 месяцев.

На дату проведения оценки срок экспозиции объектов принимается в размере 7,5 месяцев (среднее значение между 6 и 9 месяцами).

Соответственно премия за низкую ликвидность составит:

$$П = \frac{8,02 * 7,5}{12} = 5,01$$

#### Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5% до 5%.

Ввиду этого имеет место быть риск недополучения арендных платежей, что является маловероятным фактом (значение риска до 1%). В связи с этим, значение премии за инвестиционный менеджмент принимается на уровне 1% (ввиду вероятности возможно большого количества различных арендаторов).

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых объектов представлены в табл. 90.

Таблица 90.

Результаты расчета ставки дисконтирования	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	8,02
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,50
Поправка за низкую ликвидность	5,01
Премия за инвестиционный менеджмент	1
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>16,53</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Формула Модифицированного метода кумулятивного построения имеет вид:

$$R = I - r * (\Delta * SFF),$$

где:

$R$  - коэффициент капитализации;

$I$  - ставка дохода (ставка дисконта);

$r * (\Delta * SFF)$  - темпы роста цен на недвижимость – фактор фонда возмещения за период владения (SFF), он учитывает норму возврата инвестиций и рассчитывается по формуле (в настоящем отчете использовался метод Инвуда, учитывающий модель растущего рынка недвижимости в среднесрочной перспективе – 5 лет).

Расчет проводится по формуле (метод Инвуда):

$$SFF = \frac{I}{(1 + I)^n - 1},$$

где:

$SFF$  – норма возврата капитала;

$I$  - ставка дохода (ставка дисконта – 16,53%);

$n$  - срок получения дохода (5 лет).

Таким образом, рассчитанное значение нормы возврата капитала  $SFF$ , с учетом округлений, составит:

$$SFF = \frac{0,1653}{(1 + 0,1653)^5 - 1} = 0,1439 \text{ или } 14,39\%$$

Изменение (повышение) стоимости объекта составит:  $\Delta = 30\%$  это связано с тем, что в постпрогнозном периоде стоимость объекта недвижимости растет немного быстрее прогнозных темпов инфляции.

Результаты расчета величины фактора возмещения представлены в табл. 91.

Таблица 91.

Результаты расчета величины фактора возмещения	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Ставка дисконтирования, $I$	16,53
Норма возврата капитала, $SFF$	14,39
$\Delta$	30
$\Delta * SFF (\Delta SFF)$	4,32

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета ставки капитализации для оцениваемых объектов представлены в табл. 92.

Таблица 92.

Результаты расчета ставки капитализации	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Ставка дисконтирования, $I$	16,53
$\Delta * SFF (\Delta SFF)$	4,32
<b>Ставка (коэффициент) капитализации, <math>R</math></b>	<b>12,21</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов методом дисконтирования денежных потоков представлены в табл. 93 – 99.

Таблица 93.

## Результаты расчета стоимости помещения № 1002 методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Номер расчетного периода								8
								(постпрогноз. период)
Начало расчетного периода	20.12.2019	01.01.2020	01.08.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	31.12.2019	31.07.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность расчетного периода, лет	0,03	0,61	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03
Срок расчетного периода, лет	0,03	0,58	0,42	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	0,4	7	5	12	12	12	12	12
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м			91,50	91,50	91,50	91,50	91,50	91,50
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, вкл. ЭР			8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	91,50	91,50						
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	8 500	8 500						
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы		1,03821	1,02956	1,04038	1,04014	1,04007	1,03999	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР			8 306	8 552	8 897	9 254	9 625	10 010
<b>ПВД за период, руб.</b>	<b>23 333</b>	<b>451 095</b>	<b>319 200</b>	<b>782 508</b>	<b>814 076</b>	<b>846 741</b>	<b>880 688</b>	<b>915 915</b>
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям		0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
<b>ДВД за период, руб.</b>	<b>23 333</b>	<b>394 708</b>	<b>279 300</b>	<b>684 695</b>	<b>712 317</b>	<b>740 898</b>	<b>770 602</b>	<b>801 426</b>
Расходы на содержание объекта за период, руб.	2 687	51 957	39 062	95 753	99 620	103 619	107 771	112 081
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>20 646</b>	<b>342 751</b>	<b>240 238</b>	<b>588 942</b>	<b>612 697</b>	<b>637 279</b>	<b>662 831</b>	<b>689 345</b>
Ставка капитализации								12,21%
<b>Реверсия, руб.</b>								<b>5 644 354</b>
Ставка дисконта	16,53%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%
Дисконтный множитель для потока	0,9977	0,9576	0,8847	0,7957	0,6853	0,5902	0,5083	
Дисконтный множитель для реверсии								<b>0,4717</b>
Текущая стоимость дохода	20 599	328 218	212 539	468 621	419 881	376 122	336 917	
Текущая стоимость реверсии								2 662 442
ИТОГО, руб. без НДС								4 825 339
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>								<b>4 825 000</b>
<b>ИТОГО, руб. с НДС</b>								<b>5 790 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 94.

## Результаты расчета стоимости помещения № 1003 методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя						
	1	2	3	4	5	6	7
Номер расчетного периода							7
							(постпрогноз. период)
Начало расчетного периода	20.12.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность расчетного периода, лет	0,03	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03
Срок расчетного периода, лет	0,03	1	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	0,4	12	12	12	12	12	12
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м	145,80	145,80	145,80	145,80	145,80	145,80	145,80
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, без ЭР	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м							
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР							

Наименование показателя	Значение показателя						
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы	1,03821	1,02956	1,04038	1,04014	1,04007	1,03999	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	7 600	7 890	8 123	8 451	8 790	9 142	9 508
<b>ПВД за период, руб.</b>	<b>33 242</b>	<b>1 150 362</b>	<b>1 184 333</b>	<b>1 232 156</b>	<b>1 281 582</b>	<b>1 332 904</b>	<b>1 386 266</b>
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
<b>ДВД за период, руб.</b>	<b>29 087</b>	<b>1 006 567</b>	<b>1 036 291</b>	<b>1 078 137</b>	<b>1 121 384</b>	<b>1 166 291</b>	<b>1 212 983</b>
Расходы на содержание объекта за период, руб.	485	16 769	17 265	17 962	18 683	19 432	20 209
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>28 602</b>	<b>989 798</b>	<b>1 019 026</b>	<b>1 060 175</b>	<b>1 102 701</b>	<b>1 146 859</b>	<b>1 192 774</b>
Ставка капитализации							12,21%
<b>Реверсия, руб.</b>							<b>9 766 429</b>
Ставка дисконта	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%
Дисконтный множитель для потока	0,9978	0,9239	0,7957	0,6853	0,5902	0,5083	
Дисконтный множитель для реверсии							<b>0,4717</b>
Текущая стоимость дохода	28 539	914 474	810 839	726 538	650 814	582 948	
Текущая стоимость реверсии							4 606 825
ИТОГО, руб. без НДС							8 320 977
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>							<b>8 321 000</b>
<b>ИТОГО, руб. с НДС</b>							<b>9 985 200</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 95.

## Результаты расчета стоимости помещения № 1004 методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя							
Номер расчетного периода	1	2	3	4	5	6	7	8 (постпрогн оз. период)
Начало расчетного периода	20.12.2019	01.01.2020	01.08.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	31.12.2019	31.07.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность расчетного периода, лет	0,03	0,61	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03
Срок расчетного периода, лет	0,03	0,58	0,42	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	0,4	7	5	12	12	12	12	12
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м			129,70	129,70	129,70	129,70	129,70	129,70
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, без ЭР			7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	129,70	129,70						
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	7 000	7 000						
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы		1,03821	1,02956	1,04038	1,04014	1,04007	1,03999	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР		7 890	8 123	8 451	8 790	9 142	9 508	
<b>ПВД за период, руб.</b>	<b>27 237</b>	<b>526 582</b>	<b>429 800</b>	<b>1 053 553</b>	<b>1 096 095</b>	<b>1 140 063</b>	<b>1 185 717</b>	<b>1 233 188</b>
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям		0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
<b>ДВД за период, руб.</b>	<b>27 237</b>	<b>460 759</b>	<b>376 075</b>	<b>921 859</b>	<b>959 083</b>	<b>997 555</b>	<b>1 037 502</b>	<b>1 079 040</b>
Расходы на содержание объекта за период, руб.	431	8 333	6 265	15 358	15 978	16 619	17 285	17 976
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>26 806</b>	<b>452 426</b>	<b>369 810</b>	<b>906 501</b>	<b>943 105</b>	<b>980 936</b>	<b>1 020 217</b>	<b>1 061 064</b>
Ставка капитализации								12,21%
<b>Реверсия, руб.</b>								<b>8 687 988</b>
Ставка дисконта	16,53%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%
Дисконтный множитель для потока	0,9977	0,9576	0,8847	0,7957	0,6853	0,5902	0,5083	
Дисконтный множитель для реверсии								<b>0,4717</b>



Наименование показателя	Значение показателя						
Текущая стоимость дохода	26 744	433 243	327 171	721 303	646 310	578 948	518 576
Текущая стоимость реверсии							4 098 124
ИТОГО, руб. без НДС							7 350 419
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>							<b>7 350 000</b>
<b>ИТОГО, руб. с НДС</b>							<b>8 820 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 96.

### Результаты расчета стоимости помещения № 1005 методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя							
Номер расчетного периода	1	2	3	4	5	6	7	8 (постпрогн оз. период)
Начало расчетного периода	20.12.2019	01.01.2020	01.08.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	31.12.2019	31.07.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность расчетного периода, лет	0,03	0,61	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03
Срок расчетного периода, лет	0,03	0,58	0,42	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	0,4	7	5	12	12	12	12	12
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м			148,40	148,40	148,40	148,40	148,40	148,40
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, без ЭР			7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	148,40	148,40						
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	7 000	7 000						
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы		1,03821	1,02956	1,04038	1,04014	1,04007	1,03999	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР			7 890	8 123	8 451	8 790	9 142	9 508
<b>ПВД за период, руб.</b>	<b>31 164</b>	<b>602 504</b>	<b>491 768</b>	<b>1 205 453</b>	<b>1 254 128</b>	<b>1 304 436</b>	<b>1 356 673</b>	<b>1 410 987</b>
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям		0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
<b>ДВД за период, руб.</b>	<b>31 164</b>	<b>527 191</b>	<b>430 297</b>	<b>1 054 771</b>	<b>1 097 362</b>	<b>1 141 382</b>	<b>1 187 089</b>	<b>1 234 614</b>
Расходы на содержание объекта за период, руб.	4 401	85 084	63 966	156 803	163 135	169 683	176 482	183 540
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>26 763</b>	<b>442 107</b>	<b>366 331</b>	<b>897 968</b>	<b>934 227</b>	<b>971 699</b>	<b>1 010 607</b>	<b>1 051 074</b>
Ставка капитализации								12,21%
<b>Реверсия, руб.</b>								<b>8 606 190</b>
Ставка дисконта	16,53%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%
Дисконтный множитель для потока	0,9977	0,9576	0,8847	0,7957	0,6853	0,5902	0,5083	
Дисконтный множитель для реверсии								0,4717
Текущая стоимость дохода	26 701	423 362	324 093	714 513	640 226	573 497	513 692	
Текущая стоимость реверсии								4 059 540
ИТОГО, руб. без НДС								7 275 624
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>								<b>7 276 000</b>
<b>ИТОГО, руб. с НДС</b>								<b>8 731 200</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 97.

## Результаты расчета стоимости помещения № 1006 методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 (постпрогноз. период)	
Номер расчетного периода												
Начало расчетного периода	20.12.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	04.05.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	
Окончание расчетного периода	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	03.05.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	
Длительность расчетного периода, лет	0,03	1,03	2,03	3,03	4,03	4,37	5,03	6,03	7,03	8,03	9,03	
Срок расчетного периода, лет	0,03	1	1	1	1	0,34	0,66	1	1	1	1	
Срок расчетного периода, мес.	0,4	12	12	12	12	4	8	12	12	12	12	
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м							130,70	130,70	130,70	130,70	130,70	
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, без ЭР	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	130,70	130,70	130,70	130,70	130,70	130,70						
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	8 500	9 350	10 285	11 314	12 445	13 690						
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы	1,03821	1,02956	1,04038	1,04014	1,04007	1,03999	1,03999	1,03995	1,03983	1,03971		
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	7 600	7 890	8 123	8 451	8 790	9 142	9 142	9 508	9 888	10 282	10 690	
<b>ПВД за период, руб.</b>	<b>33 329</b>	<b>1 222 045</b>	<b>1 344 250</b>	<b>1 478 740</b>	<b>1 626 562</b>	<b>608 356</b>	<b>788 607</b>	<b>1 242 696</b>	<b>1 292 362</b>	<b>1 343 857</b>	<b>1 397 183</b>	
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям							0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	
<b>ДВД за период, руб.</b>	<b>33 329</b>	<b>1 222 045</b>	<b>1 344 250</b>	<b>1 478 740</b>	<b>1 626 562</b>	<b>608 356</b>	<b>690 031</b>	<b>1 087 359</b>	<b>1 130 817</b>	<b>1 175 875</b>	<b>1 222 535</b>	
Расходы на содержание объекта за период, руб.	434	15 031	15 475	16 100	16 746	5 922	11 495	18 114	18 838	19 588	20 366	
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>32 895</b>	<b>1 207 014</b>	<b>1 328 775</b>	<b>1 462 640</b>	<b>1 609 816</b>	<b>602 434</b>	<b>678 536</b>	<b>1 069 245</b>	<b>1 111 979</b>	<b>1 156 287</b>	<b>1 202 169</b>	
Ставка капитализации											12,21%	
<b>Реверсия, руб.</b>											<b>9 843 355</b>	
Ставка дисконта	16,53%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	
Дисконтный множитель для потока	0,9977	0,9280	0,7957	0,6853	0,5902	0,5339	0,4955	0,4377	0,3770	0,3247		
Дисконтный множитель для реверсии											<b>0,4717</b>	
Текущая стоимость дохода	32 819	1 120 109	1 057 306	1 002 347	950 113	321 640	336 215	468 009	419 216	375 446		
Текущая стоимость реверсии											4 643 111	
<b>ИТОГО, руб. без НДС</b>											<b>10 726 331</b>	
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>											<b>10 726 000</b>	
<b>ИТОГО, руб. с НДС</b>											<b>12 871 200</b>	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 98.

## Результаты расчета стоимости помещения № 1007 методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (п/прогноз. период)	
Номер расчетного периода											
Начало расчетного периода	20.12.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	23.12.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	
Окончание расчетного периода	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	22.12.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	
Длительность расчетного периода, лет	0,03	1,03	2,03	3,03	4,00	4,02	5,02	6,02	7,02	8,02	
Срок расчетного периода, лет	0,03	1	1	1	0,97	0,02	1	1	1	1	
Срок расчетного периода, мес.	0,4	12	12	12	11,7	0,3	12	12	12	12	
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным							<b>160,90</b>	160,90	160,90	160,90	

Наименование показателя	Значение показателя										
условиям, кв. м											
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, без ЭР	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	160,90	160,90	160,90	160,90	160,90						
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	8 644	8 644,00	9 508,40	10 459,24	11 505,16						
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы	1,03821	1,02956	1,04038	1,04014	1,04007	1,04007	1,03999	1,03995	1,03983		
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	7 600	7 890	8 123	8 451	8 790	8 790	9 142	9 508	9 888	10 282	
<b>ПВД за период, руб.</b>	<b>41 725</b>	<b>1 390 820</b>	<b>1 529 902</b>	<b>1 682 892</b>	<b>1 795 645</b>	<b>28 286</b>	<b>1 470 948</b>	<b>1 529 837</b>	<b>1 590 979</b>	<b>1 654 374</b>	
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям							0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
<b>ДВД за период, руб.</b>	<b>41 725</b>	<b>1 390 820</b>	<b>1 529 902</b>	<b>1 682 892</b>	<b>1 795 645</b>	<b>24 750</b>	<b>1 287 080</b>	<b>1 338 607</b>	<b>1 392 107</b>	<b>1 447 577</b>	
Расходы на содержание объекта за период, руб.	535	18 507	19 054	19 823	20 000	412	21 445	22 303	23 194	24 118	
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>41 190</b>	<b>1 372 313</b>	<b>1 510 848</b>	<b>1 663 069</b>	<b>1 775 645</b>	<b>24 338</b>	<b>1 265 635</b>	<b>1 316 304</b>	<b>1 368 913</b>	<b>1 423 459</b>	
Ставка капитализации	12,21%										
<b>Реверсия, руб.</b>	<b>11 655 277</b>										
Ставка дисконта	16,53%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	
Дисконтный множитель для потока	0,9977	0,9280	0,9280	0,9280	0,9301	0,5493	0,5090	0,4384	0,3776		
Дисконтный множитель для реверсии	<b>0,3504</b>										
Текущая стоимость дохода	41 095	1 273 506	1 402 067	1 543 328	1 651 527	13 369	644 208	577 068	516 902		
Текущая стоимость реверсии	4 084 009										
ИТОГО, руб. без НДС	11 747 079										
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>	<b>11 747 000</b>										
<b>ИТОГО, руб. с НДС</b>	<b>14 096 400</b>										

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 99.

## Результаты расчета стоимости помещения № 1008 методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя							
Номер расчетного периода	1	2	3	4	5	6	7	8 (постпрогн оз. период)
Начало расчетного периода	20.12.2019	01.01.2020	01.08.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	31.12.2019	31.07.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность расчетного периода, лет	0,03	0,61	1,03	2,03	3,03	4,03	5,03	6,03
Срок расчетного периода, лет	0,03	0,58	0,42	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	0,4	7	5	12	12	12	12	12
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м			133,80	133,80	133,80	133,80	133,80	133,80
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, без ЭР			7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	133,80	133,80						
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	6 996	6 996						
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы			1,03821	1,02956	1,04038	1,04014	1,04007	1,03999
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР			7 890	8 123	8 451	8 790	9 142	9 508
<b>ПВД за период, руб.</b>	<b>28 082</b>	<b>542 918</b>	<b>443 386</b>	<b>1 086 857</b>	<b>1 130 744</b>	<b>1 176 102</b>	<b>1 223 200</b>	<b>1 272 170</b>
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям			0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875

Наименование показателя	Значение показателя							
	ДВД за период, руб.	28 082	542 918	387 963	951 000	989 401	1 029 089	1 070 300
Расходы на содержание объекта за период, руб.	3 957	79 427	57 516	140 991	146 684	152 572	158 686	165 032
ЧОД за период, руб.	24 125	463 491	330 447	810 009	842 717	876 517	911 614	948 117
Ставка капитализации								12,21%
<b>Реверсия, руб.</b>								<b>7 763 179</b>
Ставка дисконта	16,53%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%	16,11%
Дисконтный множитель для потока	0,9977	0,9576	0,8847	0,7957	0,6853	0,5902	0,5083	
Дисконтный множитель для реверсии								<b>0,4717</b>
Текущая стоимость дохода	24 070	443 839	292 346	644 524	577 514	517 320	463 373	
Текущая стоимость реверсии								3 661 891
ИТОГО, руб. без НДС								6 624 877
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>								<b>6 625 000</b>
<b>ИТОГО, руб. с НДС</b>								<b>7 950 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости, полученной на основе использования доходного подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 100.

Таблица 100.

#### Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 790 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 985 200
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	8 820 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 731 200
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	12 871 200
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	14 096 400
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 950 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

### 6.4. Согласование результатов оценки

В результате применения различных подходов к оценке стоимости оцениваемых объектов, получены значения, представленные в табл. 101.

Таблица 101.

#### Результаты расчетов стоимости, руб.

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	не использовался	5 764 500	5 790 000
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	8 164 800	9 985 200
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	7 263 200	8 820 000
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	8 310 400	8 731 200
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	7 319 200	12 871 200
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	9 010 400	14 096 400
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	7 492 800	7 950 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

В соответствии с требованиями п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения

промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)).

Таким образом, следующим шагом является определение диапазонов стоимости объекта (объектов), полученной в рамках использования двух или трех (при наличии) подходов оценки.

Для объекта (объектов) оценки, стоимость которого (которых) была определена только одним подходом, данная процедура не требуется.

Определение диапазонов стоимости объекта (объектов), полученной в рамках использования двух или трех (при наличии) подходов оценки, проводилось на основе методических материалов НП «СРОО «Экспертный совет», а именно материалов, изложенных в статье «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости», авторы Ильин М.О., Лебединский В.И. (<https://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>).

В соответствии с указанным источником информации, интервал стоимости определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times K_3,$$

где:

$i$  - интервал стоимости;

$i_{1,2}$  - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

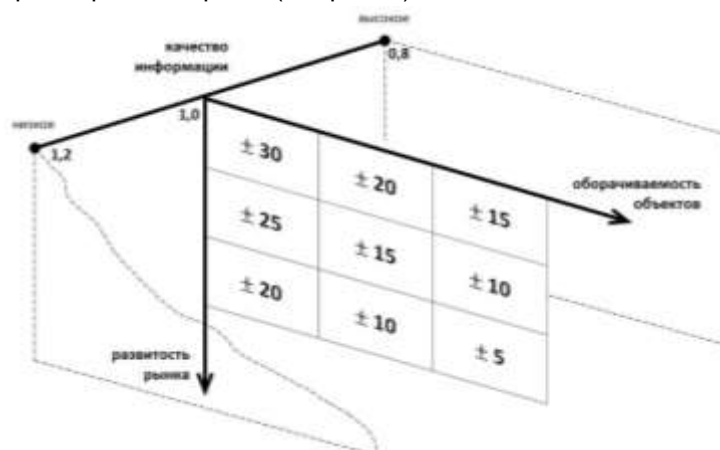
$K_3$  - значение критерия 3 – качество информации (0,8 – высокое качество информации; 1,0 – среднее качество информации или 1,2 – низкое качество информации).

Примеры диапазонов, в которых может находиться стоимость объекта оценки, с учетом двух из трех критериев, представлена на рис. 4.

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Рис. 4. Примеры диапазонов, в которых может лежать стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов может быть представлена в виде трехмерной матрицы (см. рис. 5).



**Рис. 5. Трехмерная матрица интервалов стоимости****Анализ диапазонов стоимости**

В табл. 102 проведен расчет диапазонов стоимости объекта (объектов), полученной в рамках использования сравнительного (рыночного) и доходного подходов оценки.

Необходимо отметить, что в данных расчетах значение показателя  $i_{1,2}$  принималось равным  $\pm 15\%$ , показателя  $K_3 - 1,0$ . Таким образом, рассчитанное значение показателя  $i$  составит:

$$i = \pm 15\% \times 1,0 = \pm 15\%$$

**Таблица 102.**

**Расчет диапазонов стоимости объекта, полученной в рамках использования сравнительного и доходного подходов оценки**

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный подход, руб.			Доходный подход, руб.		
			min	Рассчитанное значение	max	min	Рассчитанное значение	max
1	86:12:0101071:121	1002	4 900 000	5 764 500	6 629 000	4 922 000	5 790 000	6 659 000
2	86:12:0101071:85	1003	6 940 000	8 164 800	9 390 000	8 487 000	9 985 200	11 483 000
3	86:12:0101071:56	1004	6 174 000	7 263 200	8 353 000	7 497 000	8 820 000	10 143 000
4	86:12:0101071:132	1005	7 064 000	8 310 400	9 557 000	7 422 000	8 731 200	10 041 000
5	86:12:0101071:51	1006	6 221 000	7 319 200	8 417 000	10 941 000	12 871 200	14 802 000
6	86:12:0101071:148	1007	7 659 000	9 010 400	10 362 000	11 982 000	14 096 400	16 211 000
7	86:12:0101071:75	1008	6 369 000	7 492 800	8 617 000	6 758 000	7 950 000	9 143 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Из данных, представленных в табл. 102 видно, что результаты доходного подхода находятся в границах диапазона стоимости, полученной сравнительным (рыночным) подходом и наоборот, за исключением результатов по помещениям № 1006 и 1007.

Результат, полученный в рамках доходного подхода для помещений 1006 и 1007, превышает результат, полученный в рамках сравнительного (рыночного) подхода ввиду того, что арендная ставка по долгосрочным Договорам аренды выше среднерыночной арендной ставки, кроме того, согласно условиям долгосрочных Договоров аренды предусмотрено 10% ежегодное удорожание арендной ставки.

Для согласования результатов стоимости, полученной для объекта различными подходами, был использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов оценки можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами к оценке.

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ;

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

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

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

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

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

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

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	1/4=0,250
Б	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	1/4=0,250
В	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	1/4=0,250
Г	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	1/4=0,250
<b>Сумма</b>					<b>4</b>	<b>1</b>

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

2.1. Для критерия А.

	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	9	$(1*9)^{1/2} = 3$	3/3,3333=0,9
Доходный	1/9	1	$(1/9*1)^{1/2} = 0,3333$	0,3333/3,3333=0,1
<b>Сумма</b>			<b>3,3333</b>	<b>1</b>

2.2. Для критерия Б.

	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	3	$(1*3)^{1/2} = 1,7321$	1,7321/2,3095=0,75
Доходный	1/3	1	$(1,5*1)^{1/2} = 0,5774$	0,5774/2,3095=0,25
<b>Сумма</b>			<b>2,3095</b>	<b>1</b>

2.3. Для критерия В.

	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	5	$(1*3)^{1/2} = 2,2361$	2,2361/2,6833=0,8333
Доходный	1/5	1	$(1/5*1)^{1/2} = 0,4472$	0,4472/2,6833=0,1667
<b>Сумма</b>			<b>2,6833</b>	<b>1</b>

2.4. Для критерия Г.

	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	1/3	$(1*1/3)^{1/2} = 0,5774$	0,5774/2,3095=0,25
Доходный	3	1	$(3*1)^{1/2} = 1,7321$	1,7321/2,3095=0,75
<b>Сумма</b>			<b>2,3095</b>	<b>1</b>

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,25	0,25	0,25	0,25	
Сравнительный	0,9000	0,7500	0,8333	0,2500	$0,25*0,9+0,25*0,75+0,25*0,8333+0,25*0,25 = 0,6833 \approx 0,7$
Доходный	0,1000	0,2500	0,1667	0,7500	$0,25*0,1+0,25*0,25+0,25*0,1667+0,25*0,75 = 0,3167 \approx 0,3$
<b>Сумма</b>					<b>1</b>

В результате проведенных расчетов по определению весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий для согласования оценок, полученных различными подходами, определены следующие весовые коэффициенты:

- для результата, полученного с использованием сравнительного подхода – 0,7;
- для результата, полученного с использованием доходного подхода – 0,3.

Результаты расчета итоговой стоимости объекта (объектов) оценки, после согласования результатов оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 103.

Таблица 103.

**Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого объекта, с учетом округлений**

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный, (рыночный) с НДС, руб.	Вес	Доходный, с НДС, руб.	Вес	Итоговая стоимость, с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	5 764 500	0,7	5 790 000	0,3	5 772 000
2	86:12:0101071:85	1003	8 164 800	0,7	9 985 200	0,3	8 711 000
3	86:12:0101071:56	1004	7 263 200	0,7	8 820 000	0,3	7 730 000
4	86:12:0101071:132	1005	8 310 400	0,7	8 731 200	0,3	8 437 000
5	86:12:0101071:51	1006	7 319 200	0,7	12 871 200	0,3	8 985 000
6	86:12:0101071:148	1007	9 010 400	0,7	14 096 400	0,3	10 536 000
7	86:12:0101071:75	1008	7 492 800	0,7	7 950 000	0,3	7 630 000
<b>Итого</b>							<b>57 801 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости объекта (объектов) оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, представлены в табл. 104.

Таблица 104.

**Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости коммерческих помещений**

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Коэффициент, учитывающий величину НДС	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 772 000	1,2	4 810 000,00
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 711 000	1,2	7 259 166,67
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 730 000	1,2	6 441 666,67
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 437 000	1,2	7 030 833,33
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 985 000	1,2	7 487 500,00
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 536 000	1,2	8 780 000,00
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 630 000	1,2	6 358 333,33
<b>Итого</b>					<b>57 801 000</b>		<b>48 167 500,00</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.



**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

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

**57 801 000**

*(Пятьдесят семь миллионов восемьсот одна тысяча) рублей,*

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 772 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 711 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 730 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 437 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 985 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 536 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 630 000

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

**48 167 500**

*(Сорок восемь миллионов сто шестьдесят семь тысяч пятьсот) рублей,*

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 810 000,00
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 259 166,67
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 441 666,67
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 030 833,33
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 487 500,00
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 780 000,00
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 358 333,33

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

Оценщик

И.А. Попов

Генеральный директор

Р.С. Луценко



**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

**2. Справочная литература**

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №25, 2019 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
5. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

**3. Методическая литература**

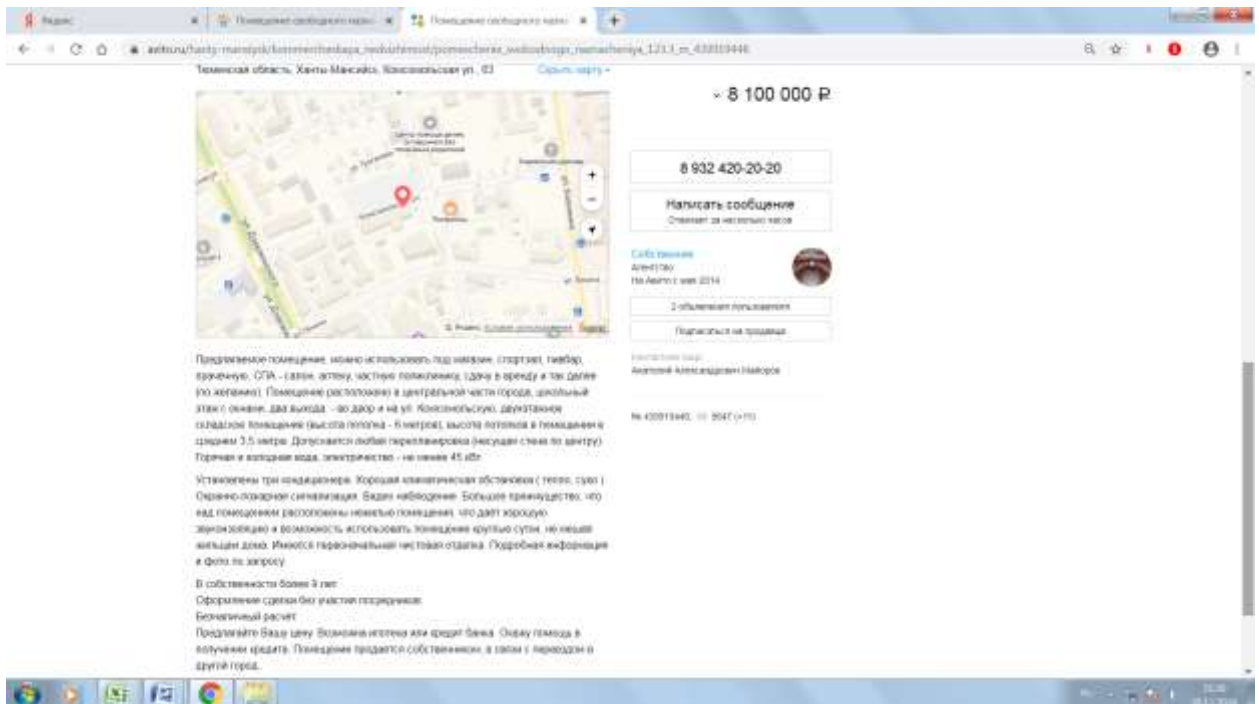
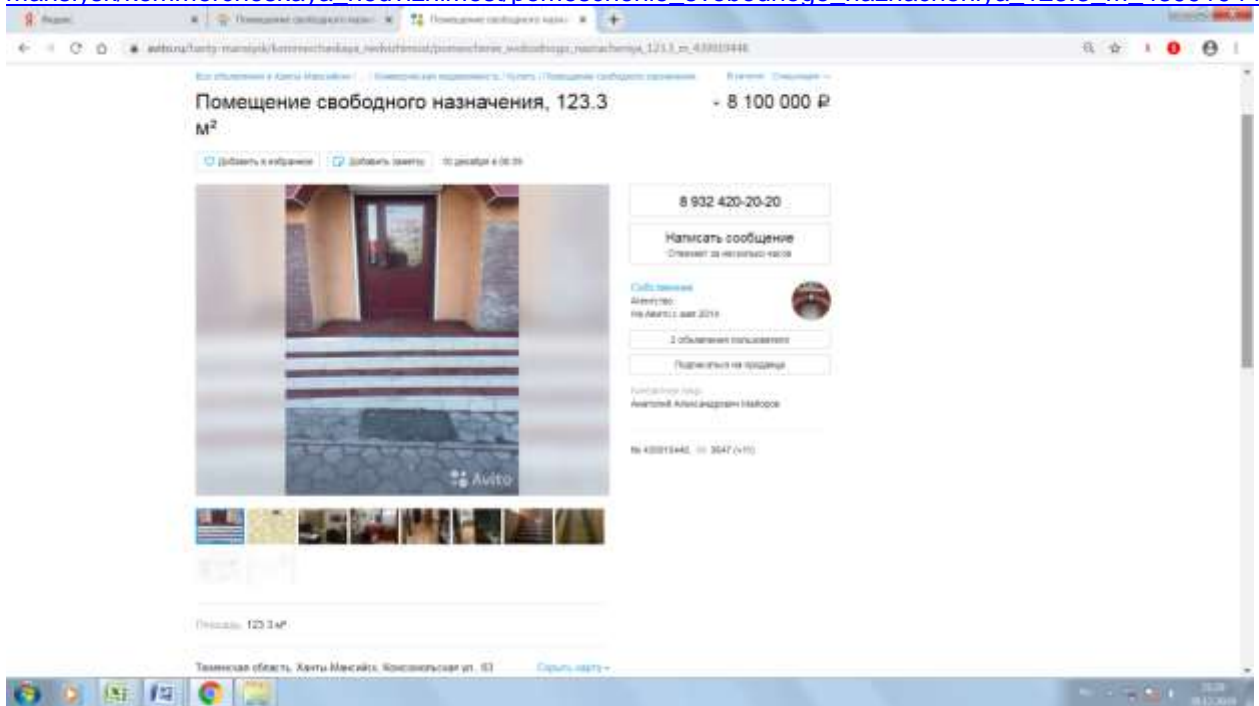
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**  
**СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА**

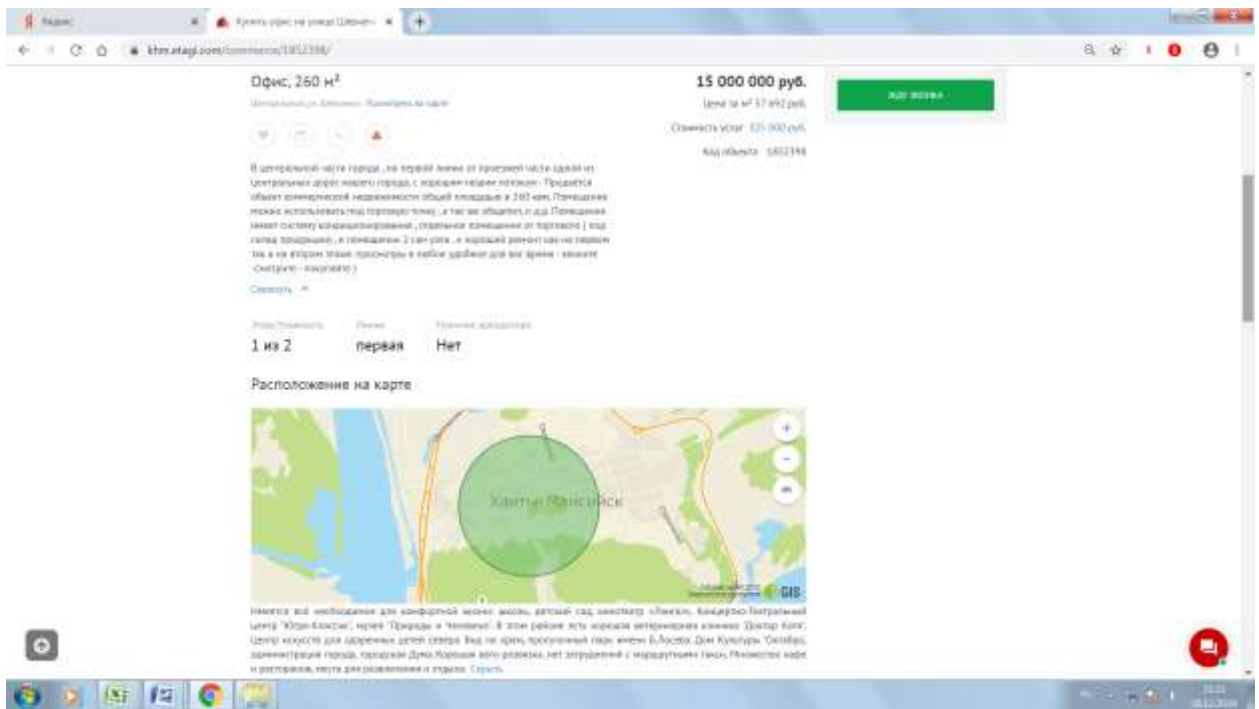
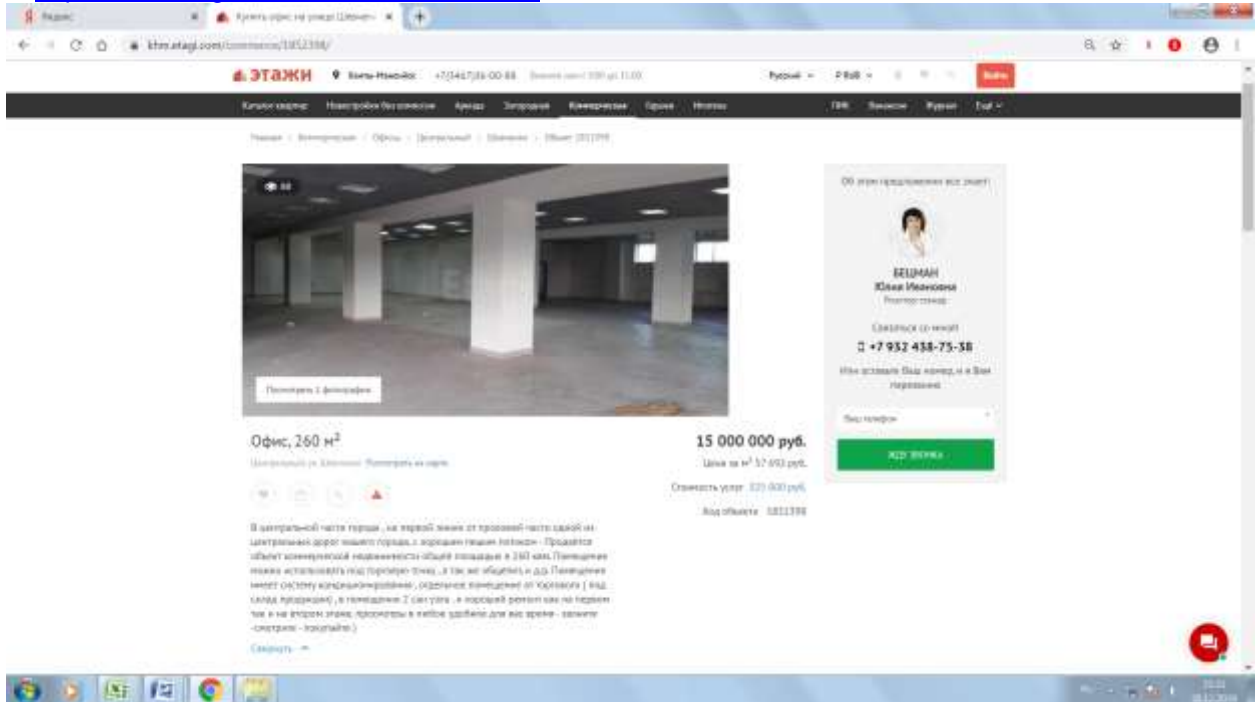
1. [https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya\\_psn\\_ploschadyu\\_1233\\_kv\\_m\\_hanty-mansiyskiy\\_ao\\_hanty-mansiysk\\_hanty-mansiysk\\_komsomolskaya\\_ulica\\_63\\_6799325921/](https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1233_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_hanty-mansiysk_komsomolskaya_ulica_63_6799325921/)



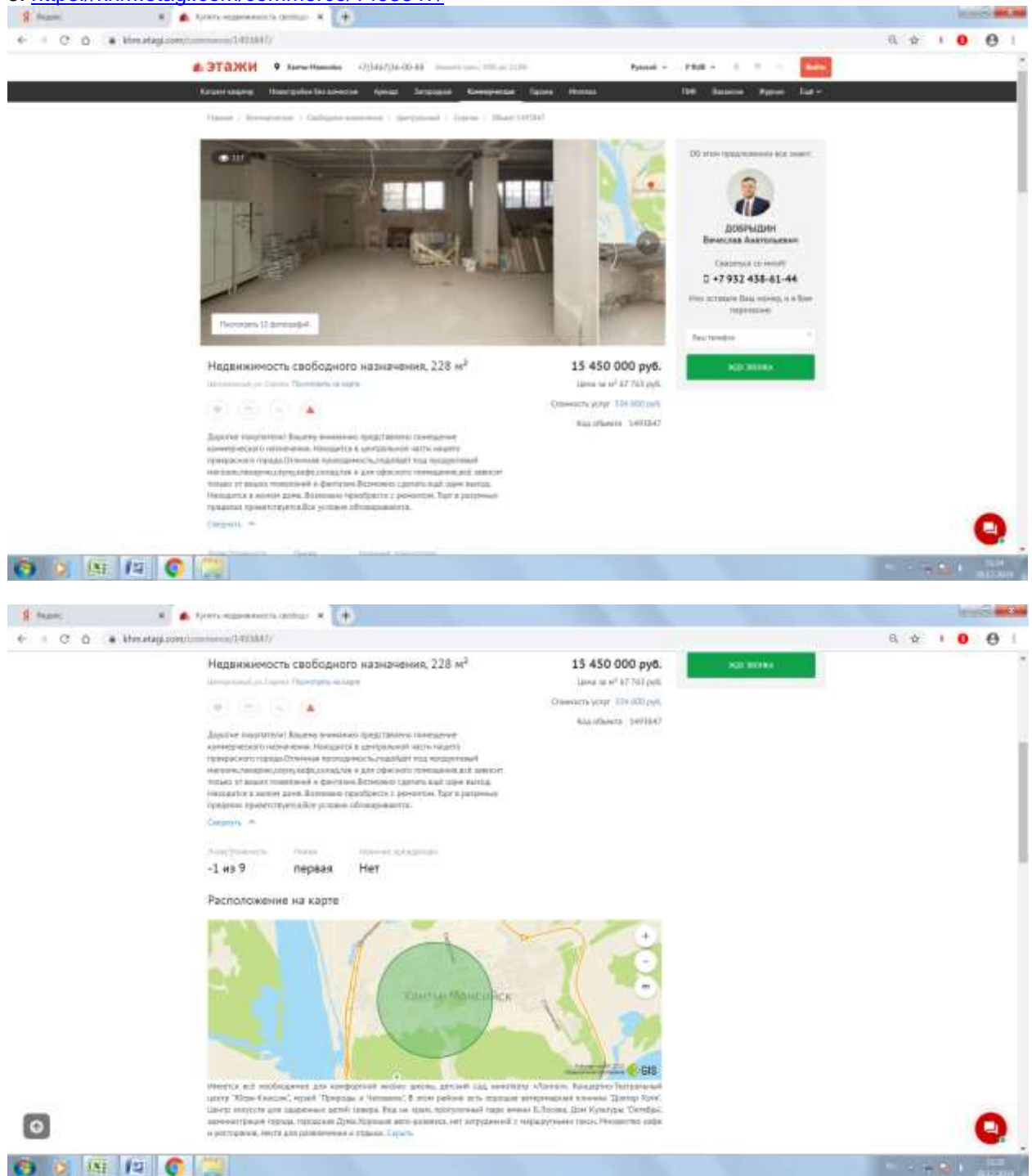
[https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_123.3\\_m\\_439919448](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123.3_m_439919448)



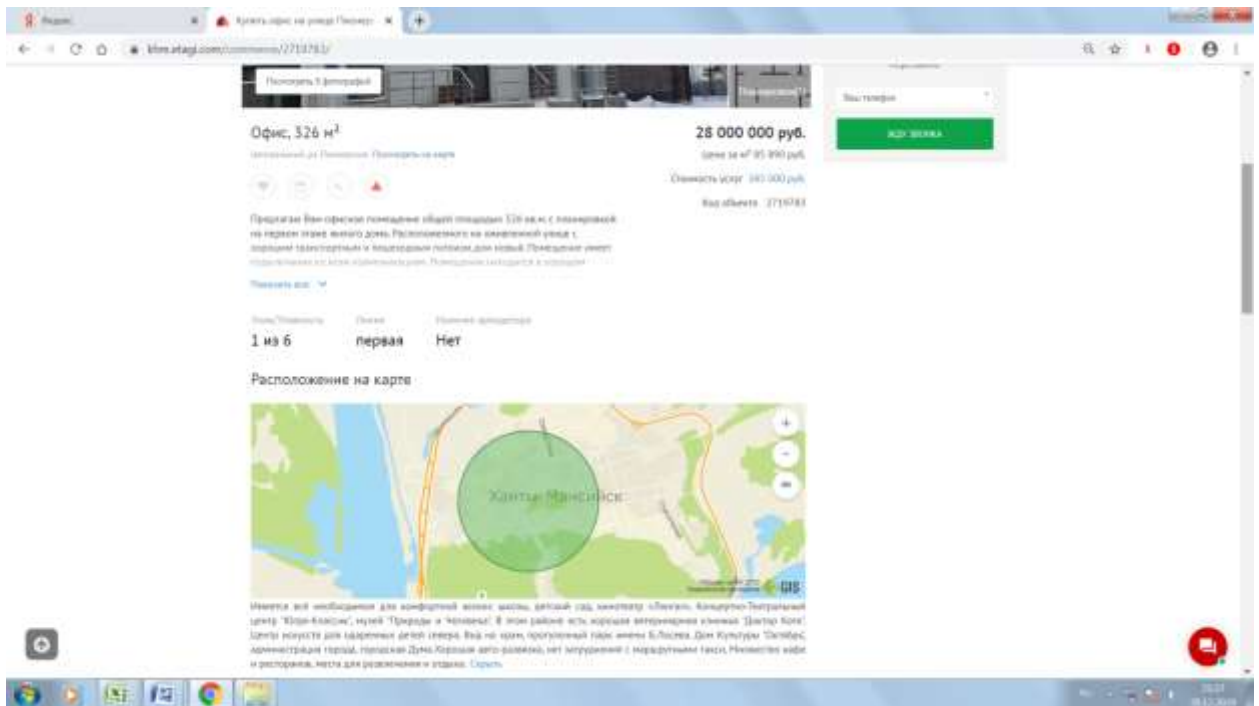
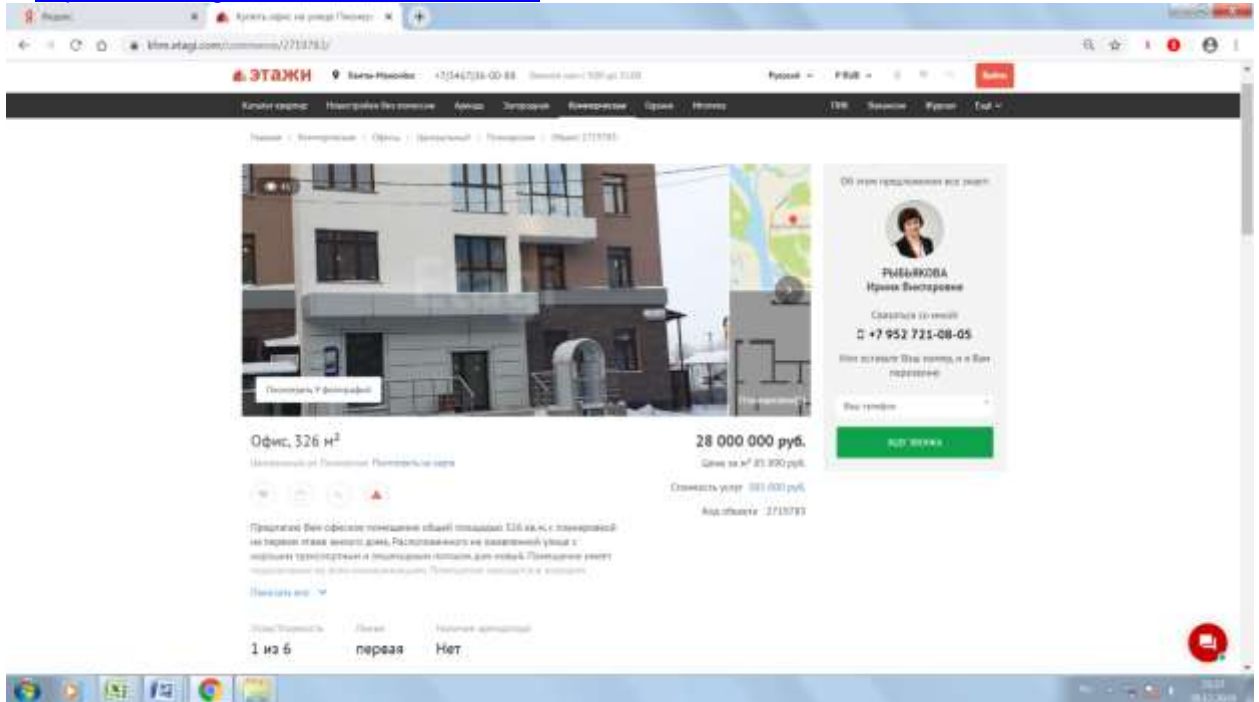
2. <https://khn.etagi.com/commerce/1852398/>



3. <https://kfm.etagi.com/commerce/1493847/>

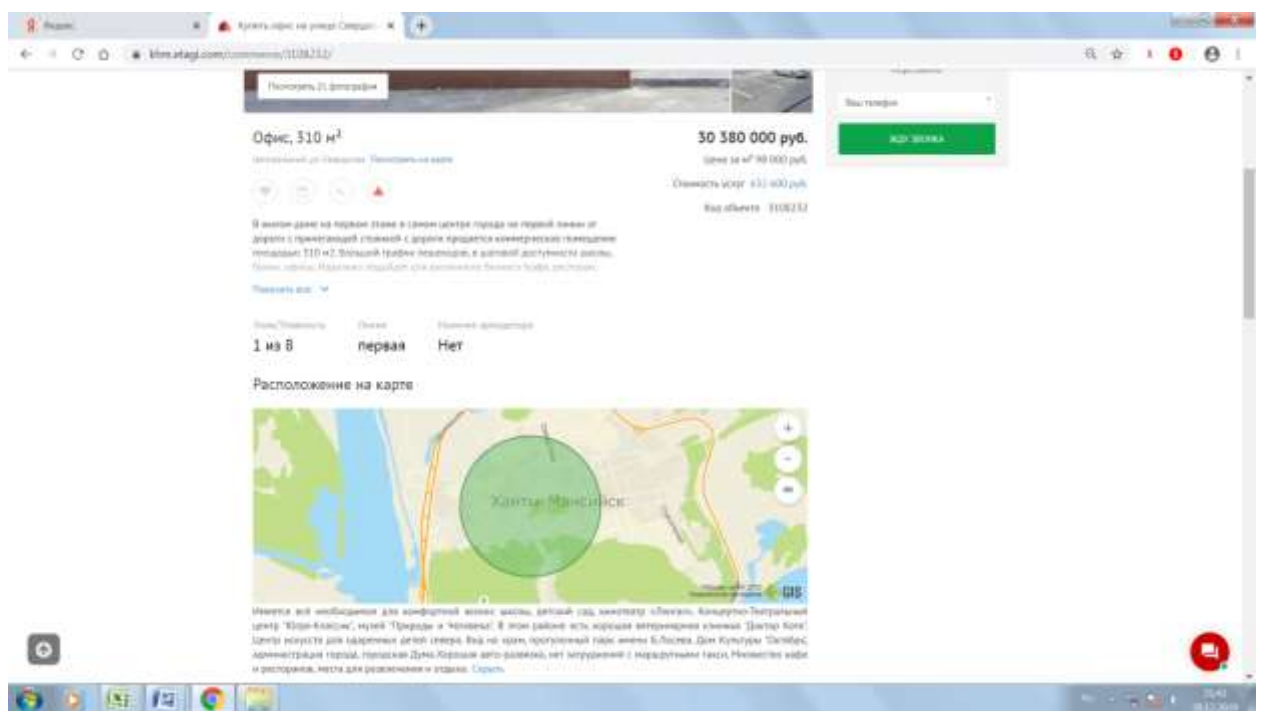
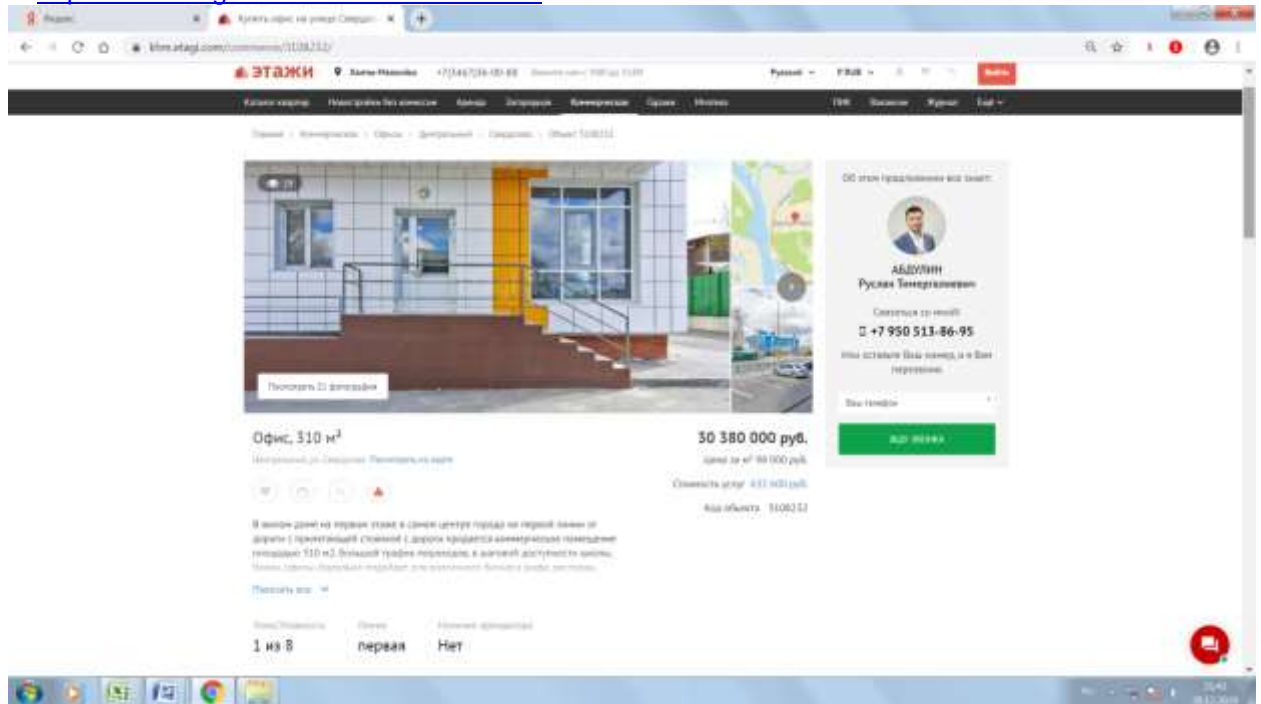


4. <https://khn.etagi.com/commerce/2719783/>

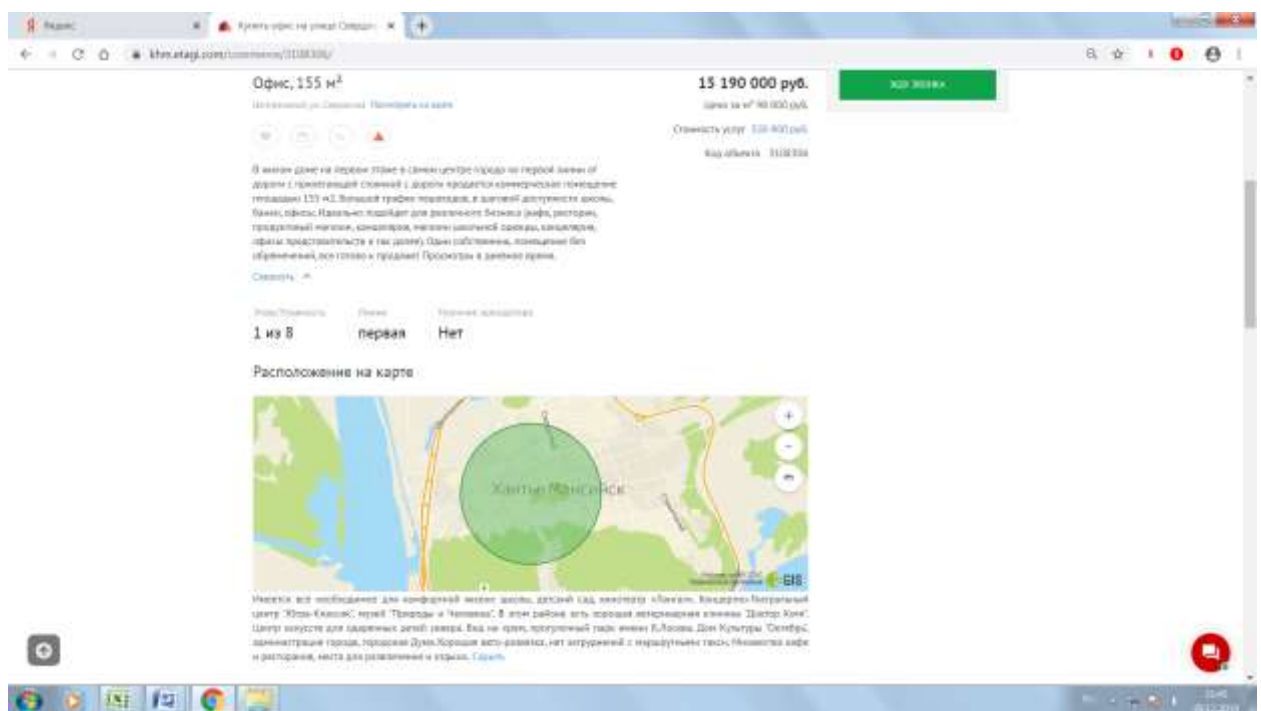
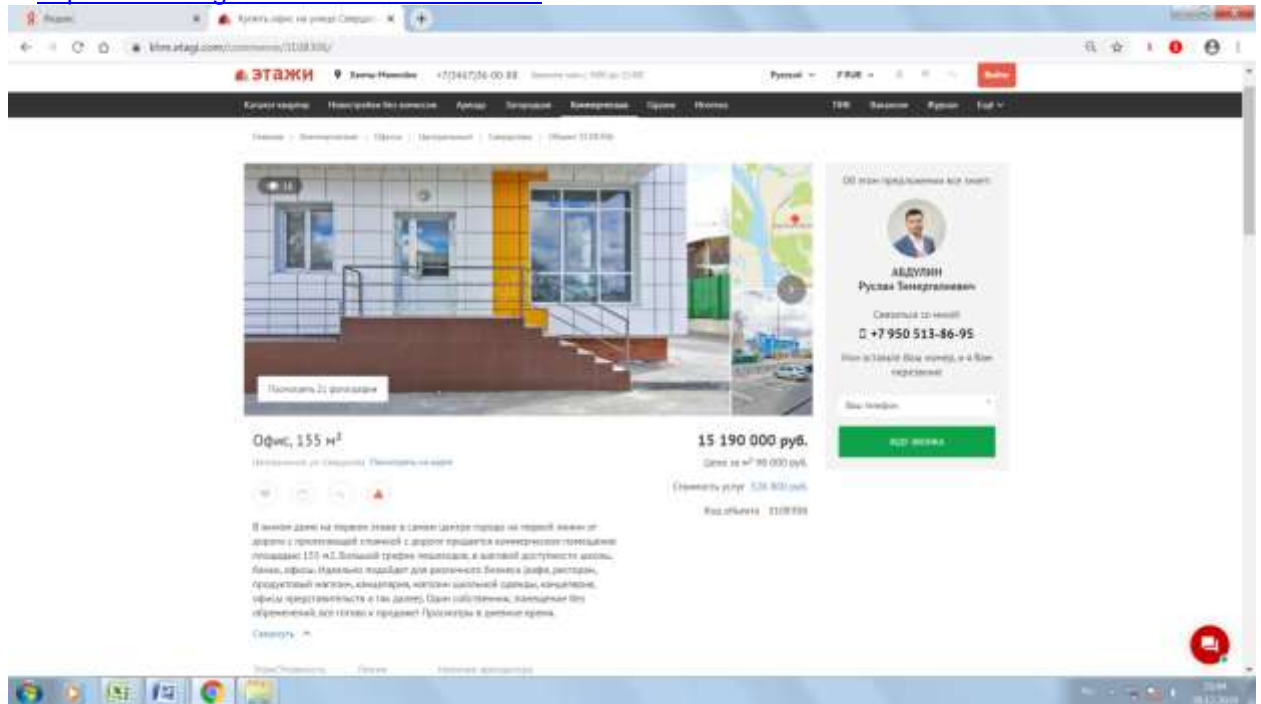




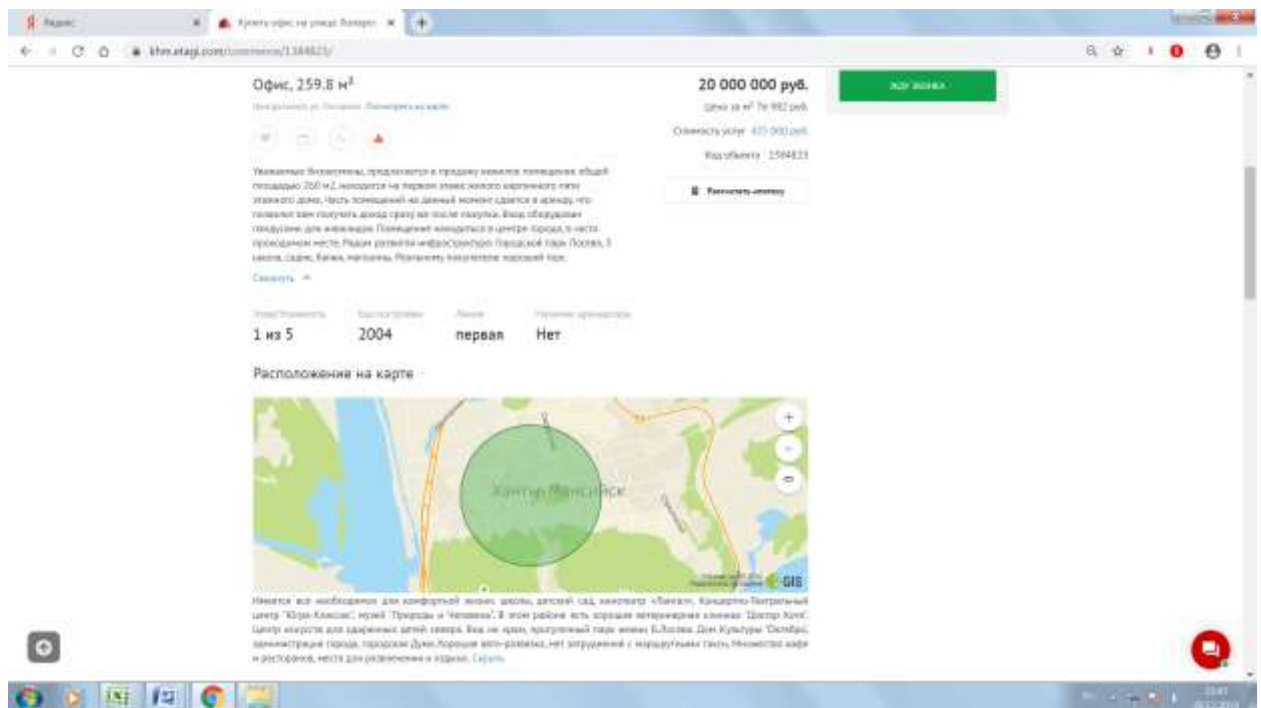
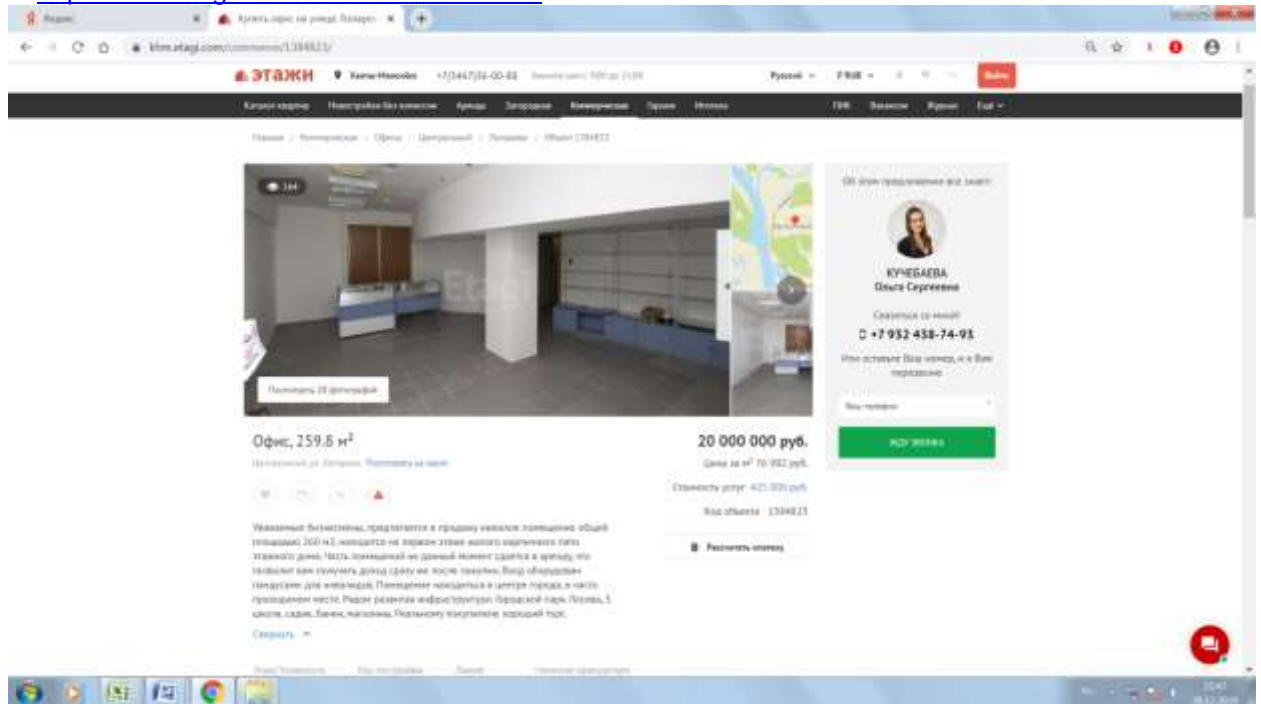
5. <https://khn.etagi.com/commerce/3108232/>

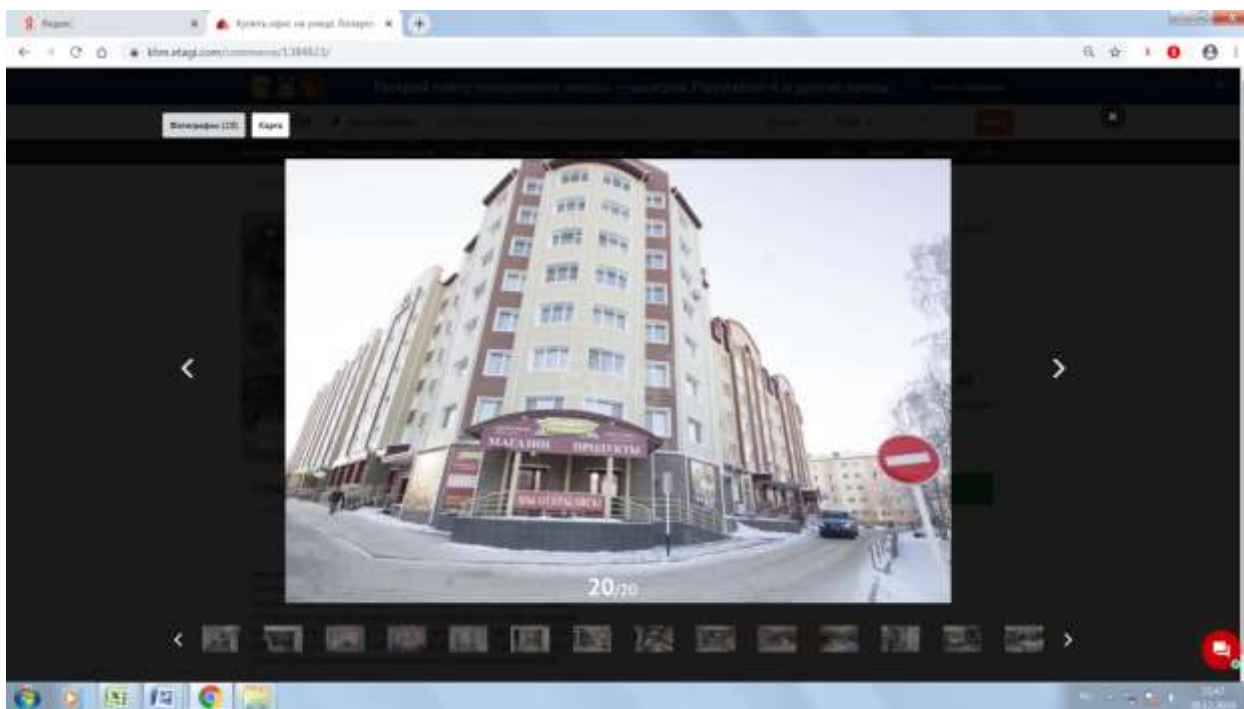


6. <https://khm.etagi.com/commerce/3108306/>



7. <https://khm.etagi.com/commerce/1384823/>





8. <https://kfm.etagi.com/commerce/2461115/>

**ЭТАЖИ** Realty-News.ru +7(346)35.00.00 Звонки по 100 руб./мин Рубли RUB

Купить квартиру Купить офисное помещение Купить земельный участок Купить коммерческую недвижимость Купить дом

Новая Коммерческая Офисы Промышленный Бизнес Объекты

Офис, 119.3 м<sup>2</sup>  
Leninsky pr., building 2461115

7 000 000 руб.  
Цена за м<sup>2</sup> 58 679 руб.  
Средняя цена: 165 000 руб.  
Под объектом: 2461115

Этаж/Этажность: 1 из 9 Под застройку: 2015 Цена: первая Наличие планировки: Нет

Хорошее предложение - отличное предложение свободной планировки общей площадью 119,3 кв. м. на первом этаже двенадцатиэтажного многоквартирного жилого дома. Удобная прямоугольная прямоугольной формы планировка, без выступов, удобная конструкция. Качественная отделка помещений, на полу ламинат, стены под покраску, потолок подвесной вентиляционный. Встроенная искусственная подсветка, высокая входная группа, оборудование помещений для инвалидов. Имеется возможность сделать второй выход. Парковка в помещении отсутствует, зато выходы на две благоустроенные стороны здания. Выход один, со стороны пр. Ленинский. Помещение не эксплуатируется, соответствует нормам и находится в отличном состоянии.

**ЭТАЖИ** Realty-News.ru +7(346)35.00.00 Звонки по 100 руб./мин Рубли RUB

Купить квартиру Купить офисное помещение Купить земельный участок Купить коммерческую недвижимость Купить дом

Новая Коммерческая Офисы Промышленный Бизнес Объекты

Офис, 119.3 м<sup>2</sup>  
Leninsky pr., building 2461115

7 000 000 руб.  
Цена за м<sup>2</sup> 58 679 руб.  
Средняя цена: 165 000 руб.  
Под объектом: 2461115

Этаж/Этажность: 1 из 9 Под застройку: 2015 Цена: первая Наличие планировки: Нет

Хорошее предложение - отличное предложение свободной планировки общей площадью 119,3 кв. м. на первом этаже двенадцатиэтажного многоквартирного жилого дома. Удобная прямоугольная прямоугольной формы планировка, без выступов, удобная конструкция. Качественная отделка помещений, на полу ламинат, стены под покраску, потолок подвесной вентиляционный. Встроенная искусственная подсветка, высокая входная группа, оборудование помещений для инвалидов. Имеется возможность сделать второй выход. Парковка в помещении отсутствует, зато выходы на две благоустроенные стороны здания. Выход один, со стороны пр. Ленинский. Помещение не эксплуатируется, соответствует нормам и находится в отличном состоянии.

Валерий Коршунов  
+7 932 450-73-47

9. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/212905582/>

**Свободное назначение, 127,1 м<sup>2</sup>**  
 Житые-Масловской АО, Житые-Масловск, ул. Ленина, 42. 4-й этаж

12 700 000 Р

127,1 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 5 Этаж  
 Свободно Назначение

Назначение: парикмахерская, салон красоты, бытовые услуги

Коммерческое помещение в многоквартирном жилом доме 2008 г. постройки (панель), расположенное в центральном районе города на первой линии по адресу: ул. Ленина, д. 42. В шаговой доступности вся инфраструктура района: школа №1, банк, детский сад, магазины, центральная площадь. Площадь помещения 127,1 кв. м., вода, лифты, санузел, подсобные помещения, сделан ремонт под салон красоты. Помещение

12 700 000 Р

127,1 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 5 Этаж  
 Свободно Назначение

Назначение: парикмахерская, салон красоты, бытовые услуги

Коммерческое помещение в многоквартирном жилом доме 2008 г. постройки (панель), расположенное в центральном районе города на первой линии по адресу: ул. Ленина, д. 42. В шаговой доступности вся инфраструктура района: школа №1, банк, детский сад, магазины, центральная площадь. Площадь помещения 127,1 кв. м., вода, лифты, санузел, подсобные помещения, сделан ремонт под салон красоты. Помещение оборудовано системой вентиляции и кондиционирования, пожарной и охранной сигнализацией, а так же системой видеонаблюдения, подведен телефон, интернет. В помещении центральный вод и газоснабжение, центральные: электричество, отопление, свет, вода по счетчикам, удобный подъезд и парковка.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

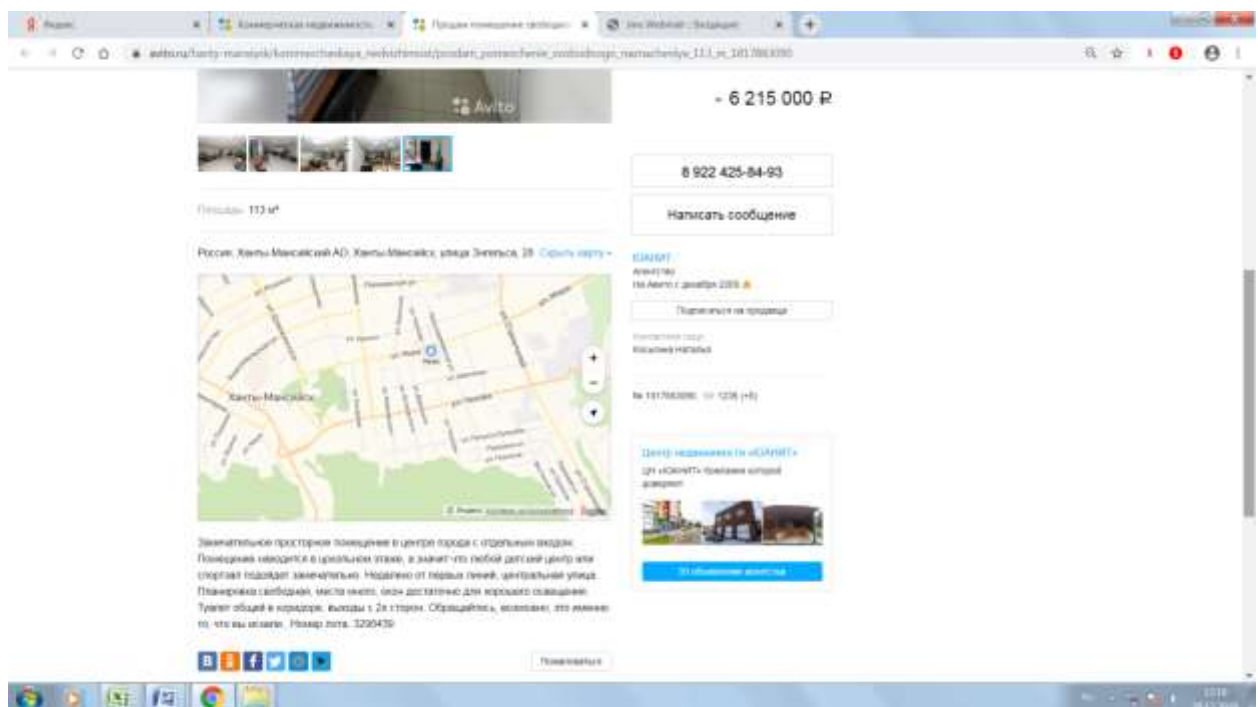
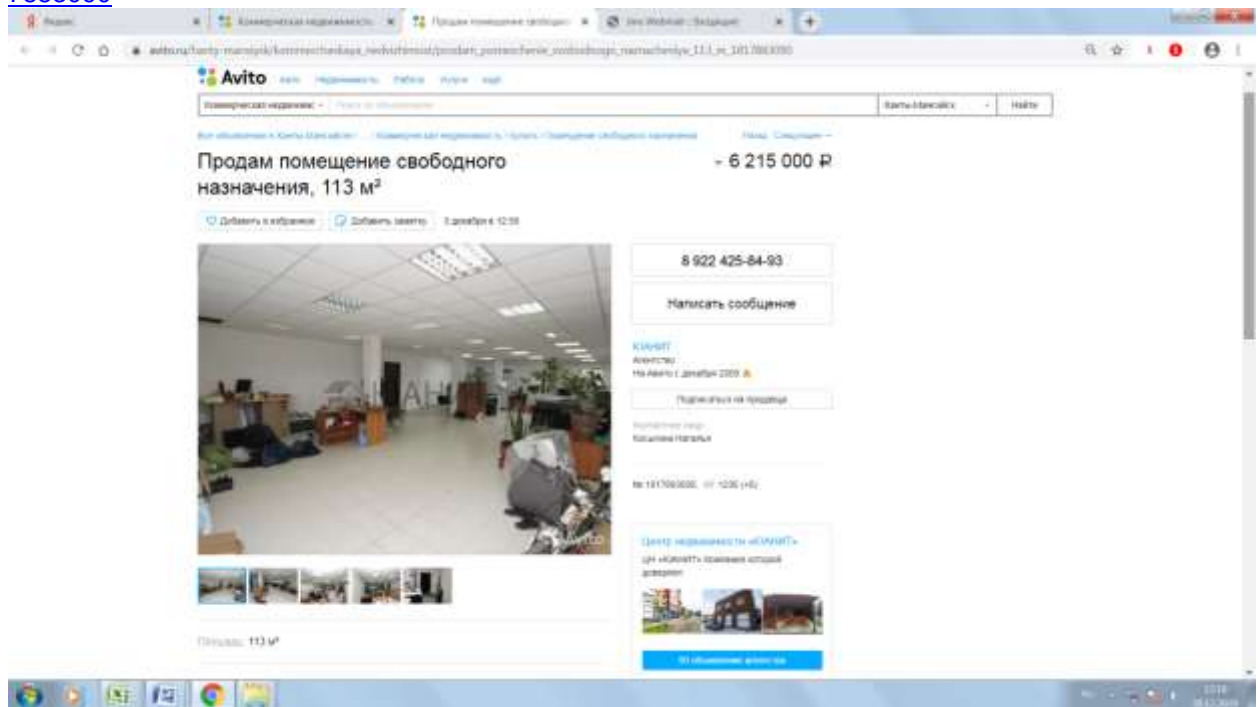
[Позвонить телефону](#)

**Условия сделки**

Цена	12 700 000 Р
Ставка	99 922 Р за м <sup>2</sup>
Наличие	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Почувствовать](#)

10. [https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svolobodnogo\\_naznacheniya\\_113\\_m\\_1817883090](https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_113_m_1817883090)

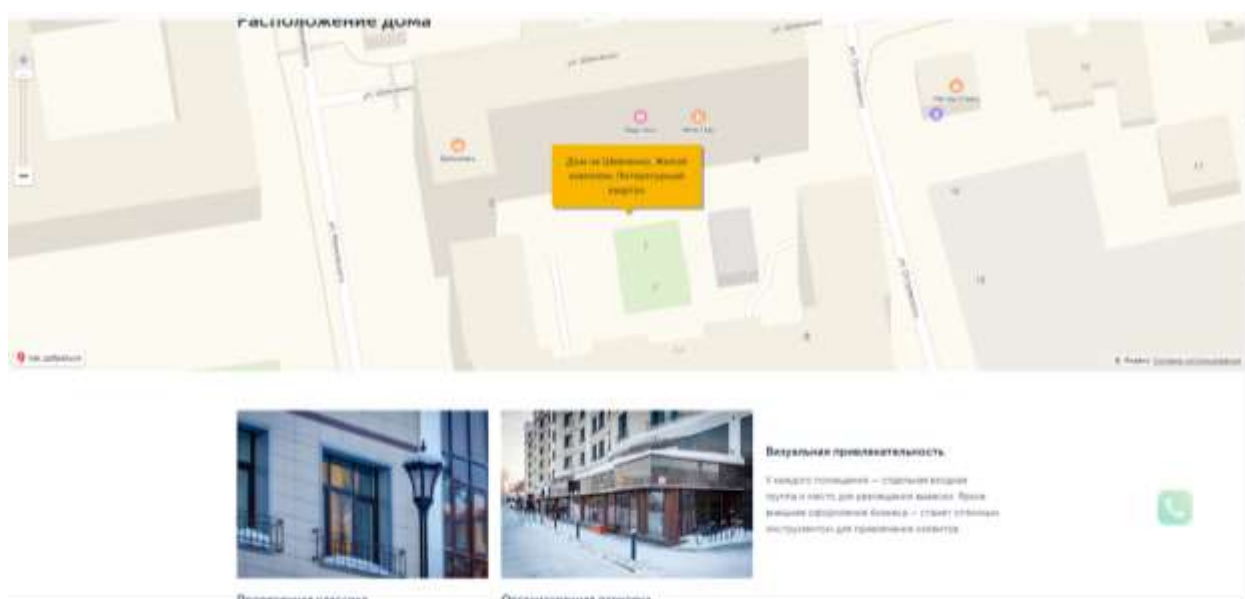
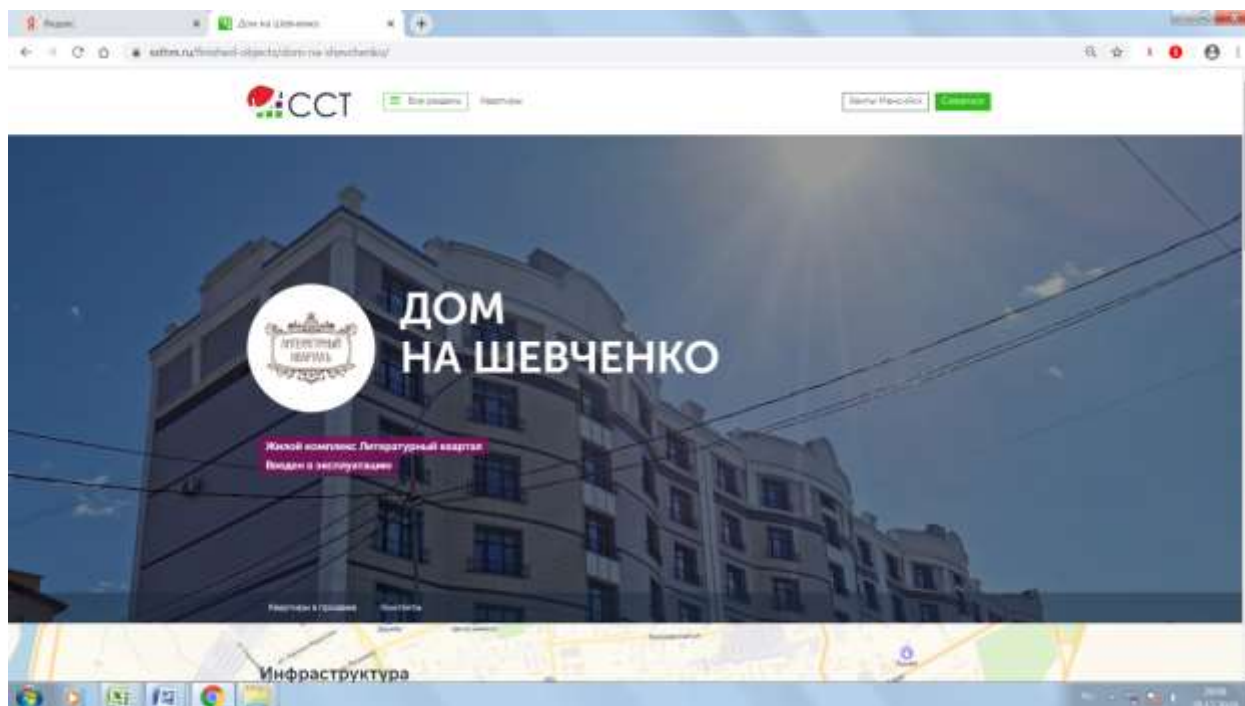


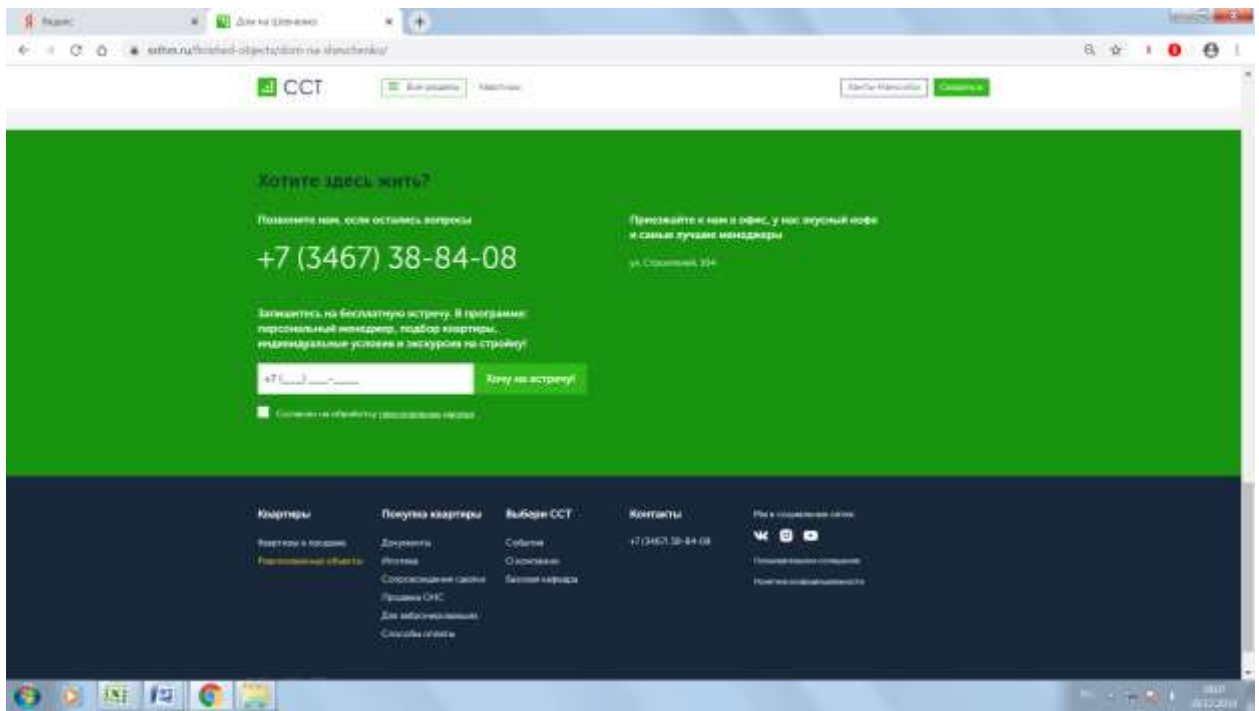
**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ**  
**АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ**



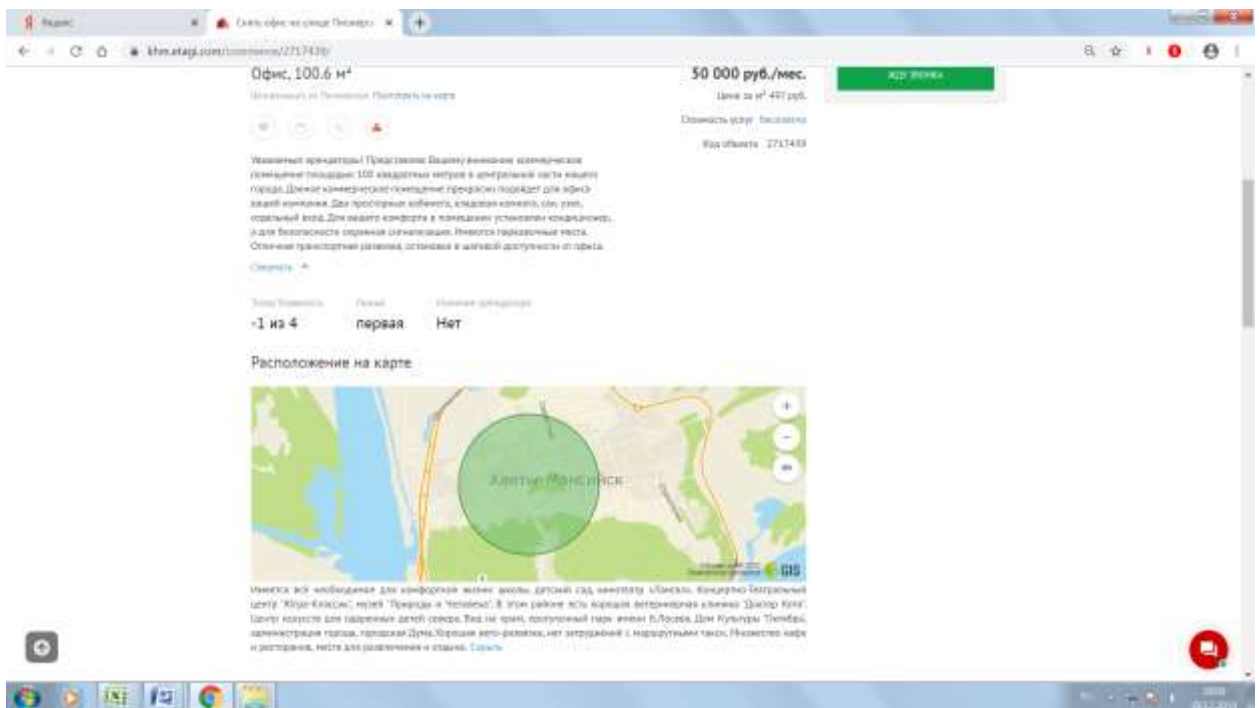
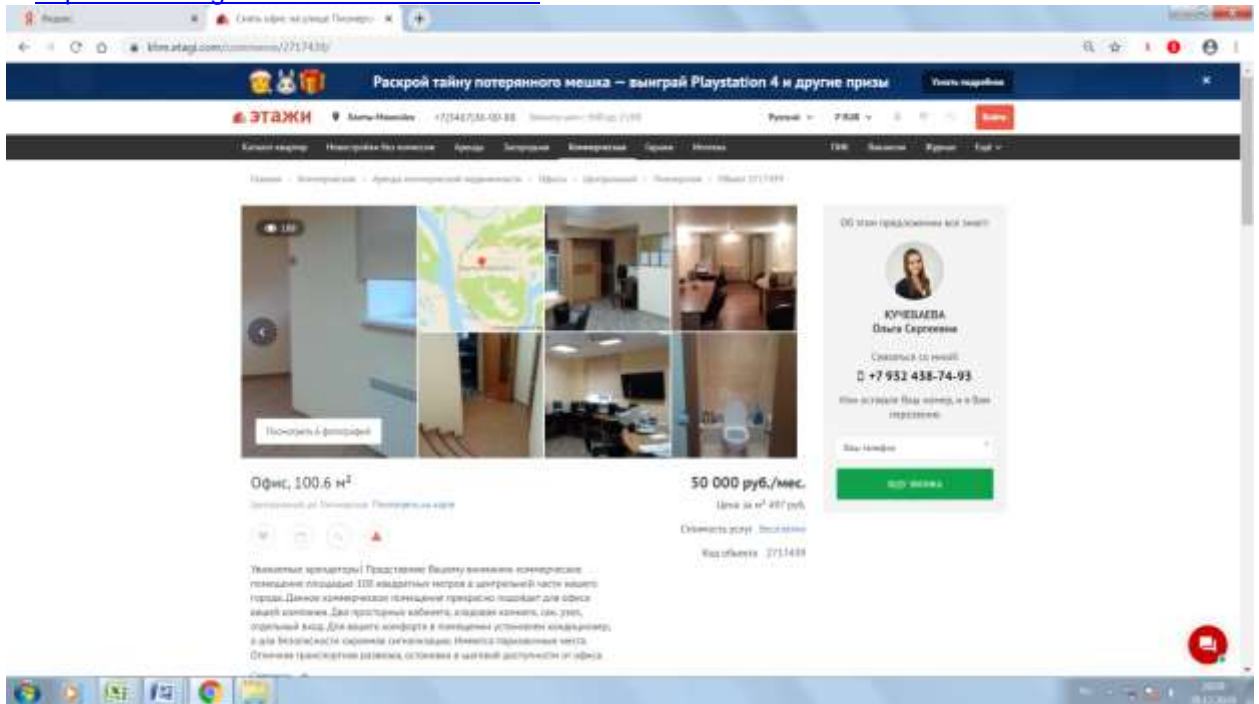
1. <http://ssthm.ru/commerce/dom-na-shevchenko/>

Информация, полученная по телефону, указанному на сайте.  
Помещение площадью 145,8 кв. м, с отделкой. Аренда 850 руб./кв. м/мес. КУ+ЭР оплачивает Арендатор.





2. <https://kfm.etagi.com/commerce/2717439/>



3. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/201861603/>

**Свободное назначение, 150 м<sup>2</sup>**  
Ханты-Макиевский АО, Ханты-Макиевск ул. Мира. По карте

**162 000 Р/мес.**  
12 960 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

**ЭТАЖИ**  
Адрес: 1500, индекс: 580000  
На этаже: 2000 м<sup>2</sup>  
Есть 1157 объявлений

**+7 982 550-81-10**

СНЧ действует на дату показа  
Помещение в центре, это место это объявление № 201861603 и другие объявления

**Валерий Сергеевич Кардашов**  
14 лет опыта

150 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 5 Этаж | Свободно Назначение

Помещение в самом центре города, оживлённый трафик. 1 этаж, отличное, левое место. Помещение разделено на 3 зоны. 1 часть 65 кв. м. Вторая 30 кв. м. плюс два сан. узла. Третья 40 кв. м. Стены несущие, перегородки нештукатурены. Вы можете открыть здесь магазин, офис, кафе и любой другой вид бизнеса. Это один из главных проходов и проходов улиц города - в Вас моментально уйдёт весь город. Есть место для вывески.  
Доп. описание: обычное состояние. Номер в базе: 2052705

**150 м<sup>2</sup>** Площадь | **1 из 5** Этаж | **Свободно** Назначение

Помещение в самом центре города, оживлённый трафик. 1 этаж, отличное, левое место. Помещение разделено на 3 зоны. 1 часть 65 кв. м. Вторая 30 кв. м. плюс два сан. узла. Третья 40 кв. м. Стены несущие, перегородки нештукатурены. Вы можете открыть здесь магазин, офис, кафе и любой другой вид бизнеса. Это один из главных проходов и проходов улиц города - в Вас моментально уйдёт весь город. Есть место для вывески.  
Доп. описание: обычное состояние. Номер в базе: 2052705

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвоните телефону](#)

**Условия сделки**

Условие	Значение	Тип оплаты	Платит Арендатор
Цена	162 000 Р/мес.	Ежемесячно	Да
Стоимость	12 960 Р за м <sup>2</sup> в год	Средств арендатора	Долгителный
Налог	НДС включен: 27 000 Р	Иностранной арендатору	-
Обеспечительный платеж	-	Арендной комиссии	-
Комиссия за услуги	-	Стойкости поручения	-
Эксплуатационные расходы	-	Внесения от клиента	-
Прочие	-		

**162 000 Р/мес.**  
12 960 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

**ЭТАЖИ**  
Адрес: 1500, индекс: 580000  
На этаже: 2000 м<sup>2</sup>  
Есть 1157 объявлений

**+7 982 550-81-10**

СНЧ действует на дату показа  
Помещение в центре, это место это объявление № 201861603 и другие объявления

**Валерий Сергеевич Кардашов**  
14 лет опыта

4. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/201045402/>

**Торговая площадь, 396 м<sup>2</sup>**  
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса 26, по плану

249 876 Р/мес. +  
7 572 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 22549042  
**+7 982 510-20-20**  
Помогите сделать эту сделку еще удобнее и быстрее. Добавьте свои комментарии.

396 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 6 Этаж | Свободно Помещение

Назначение: витрина, салон красоты, атлетическая одежда, бытовые услуги, бар, парикмахерская, фитнес, офис, зал, спортзал, цветы, кафе/ресторан, кондитерская

Помещение находится на первом этаже многоквартирного жилого дома, выходящая группа с двух сторон (со стороны двора - ул. Коммунара и со стороны ул. Энгельса). Имеется место для рекламы, есть подсобные помещения (с/у и кухня, закрытые утепленные балконы).

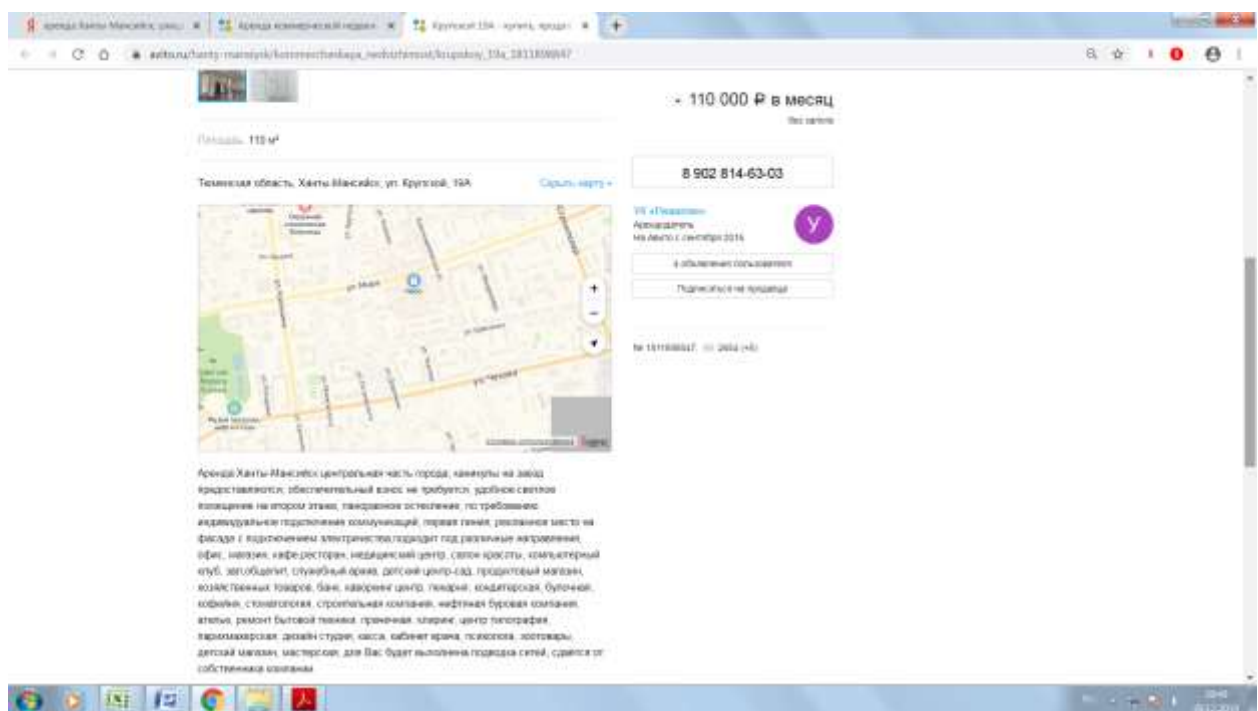
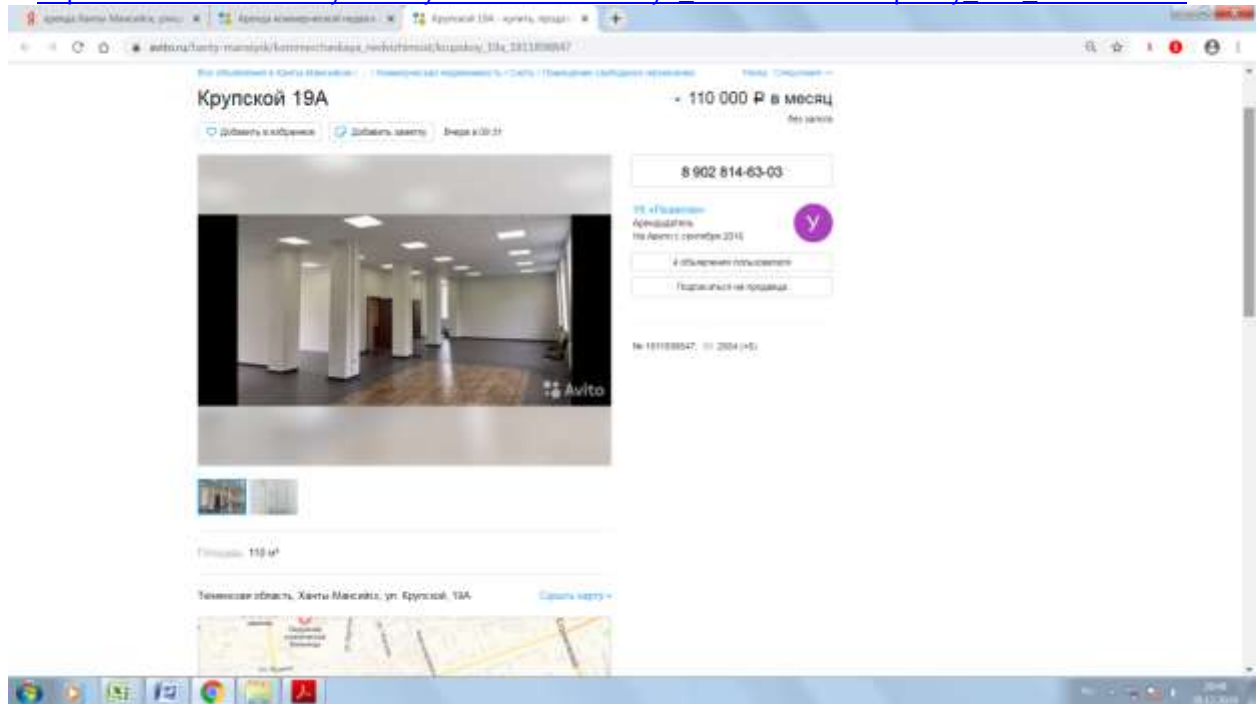
249 876 Р/мес. +  
7 572 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 22549042  
**+7 982 510-20-20**

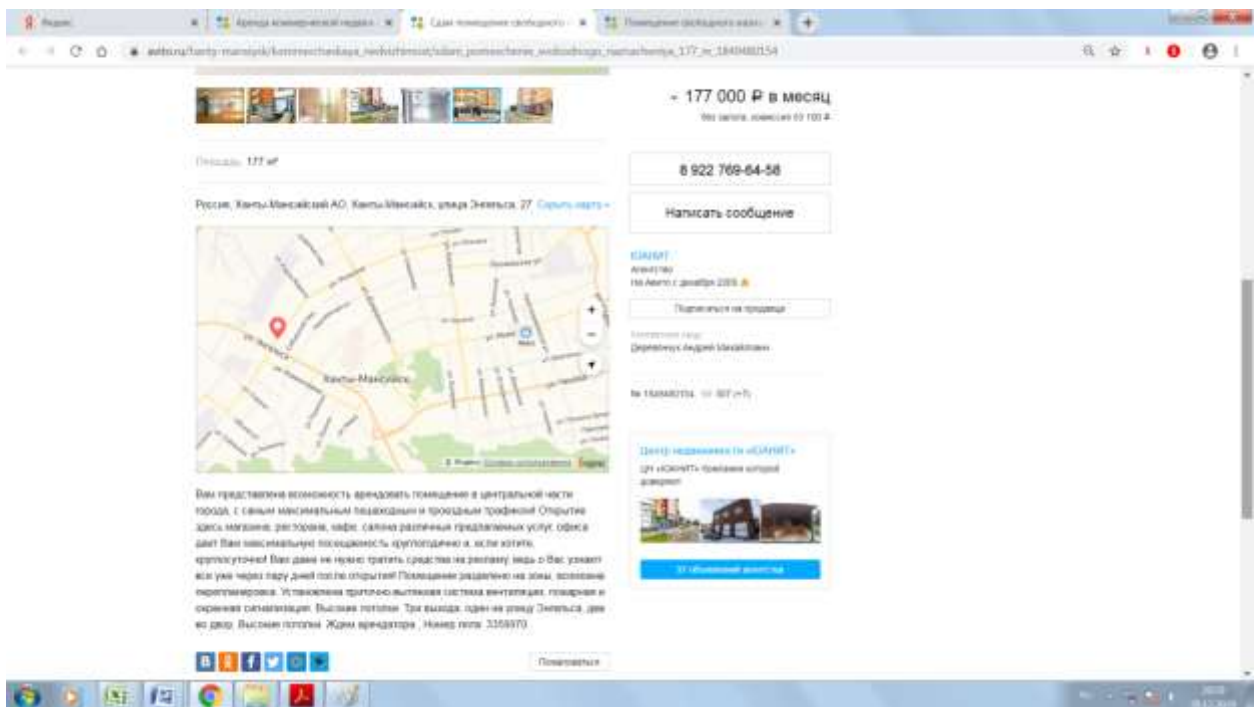
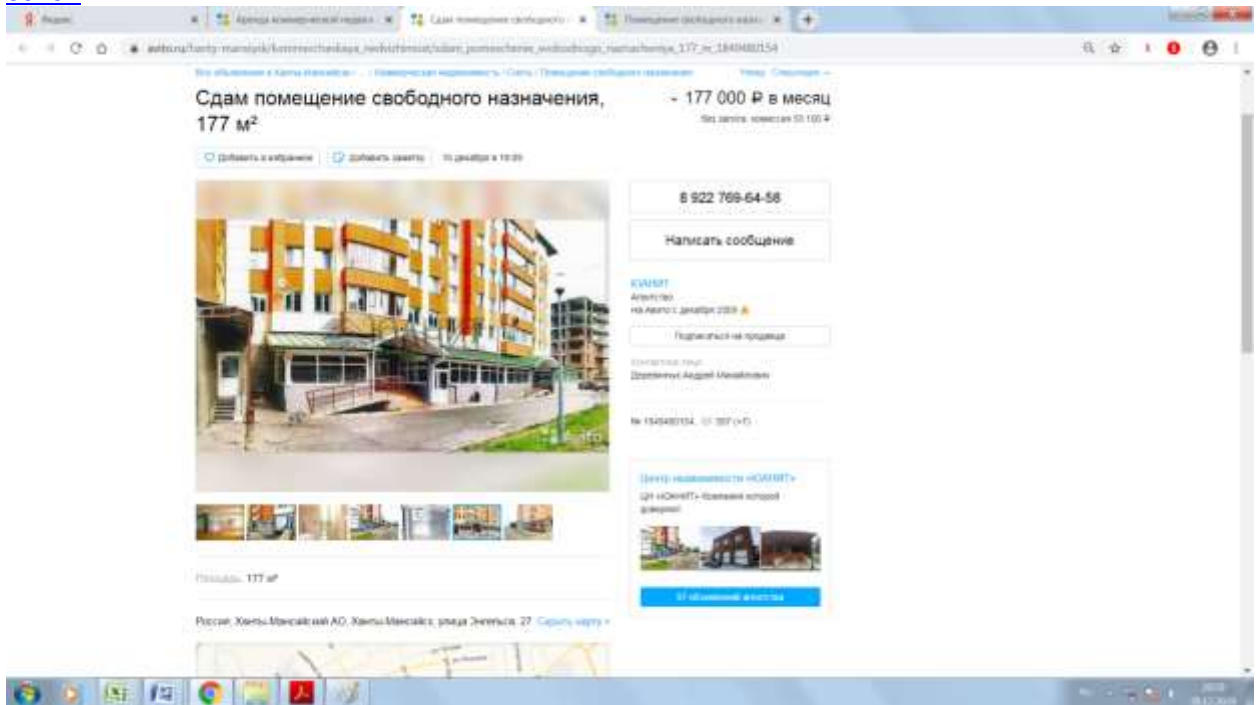
**Узнайте больше**  
Задайте вопросы продавцу или застройщику и получите ответы.  
**+7 982 510-20-20**  
Помогите сделать эту сделку еще удобнее и быстрее.

Условия сделки			
Цена	249 876 Р/мес.	Тип сделки	Прямая сделка
Сроки	7 572 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 42 580 Р	Начисленный срок аренды	-
Обремененный объект	-	Арендная история	Нет
Временительная сделка	-	Состояние объекта	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Периодичность	1 месяц		

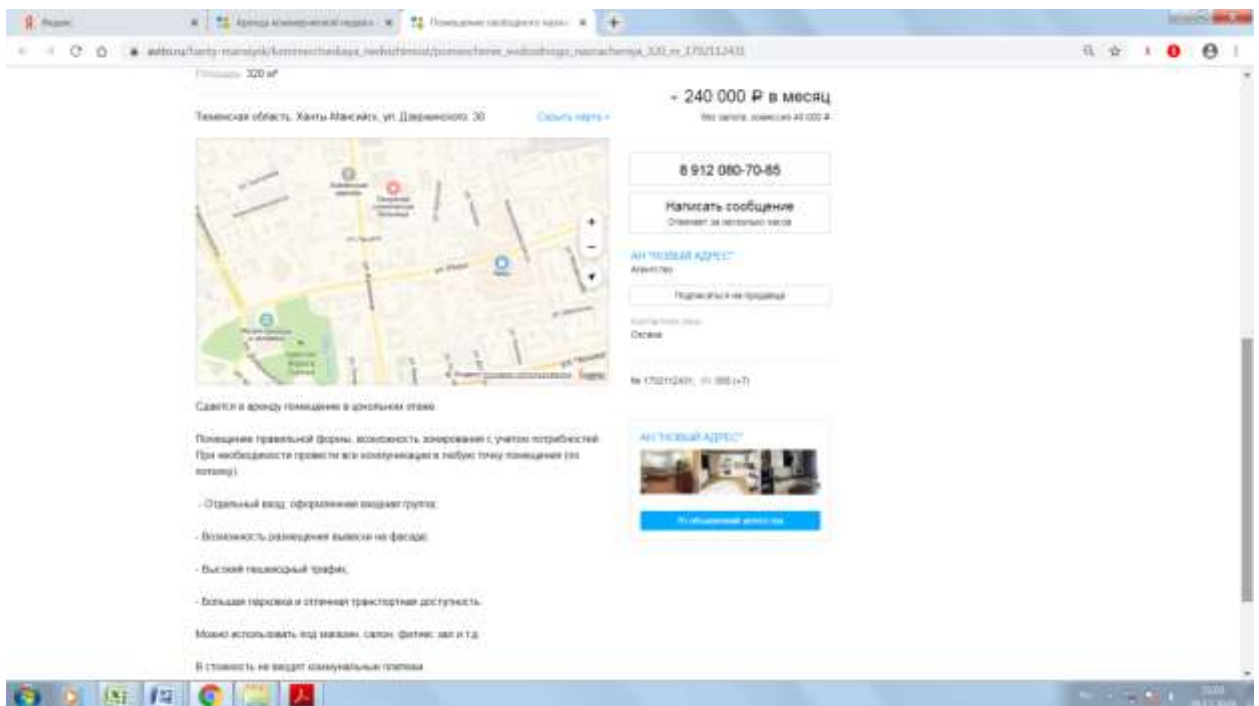
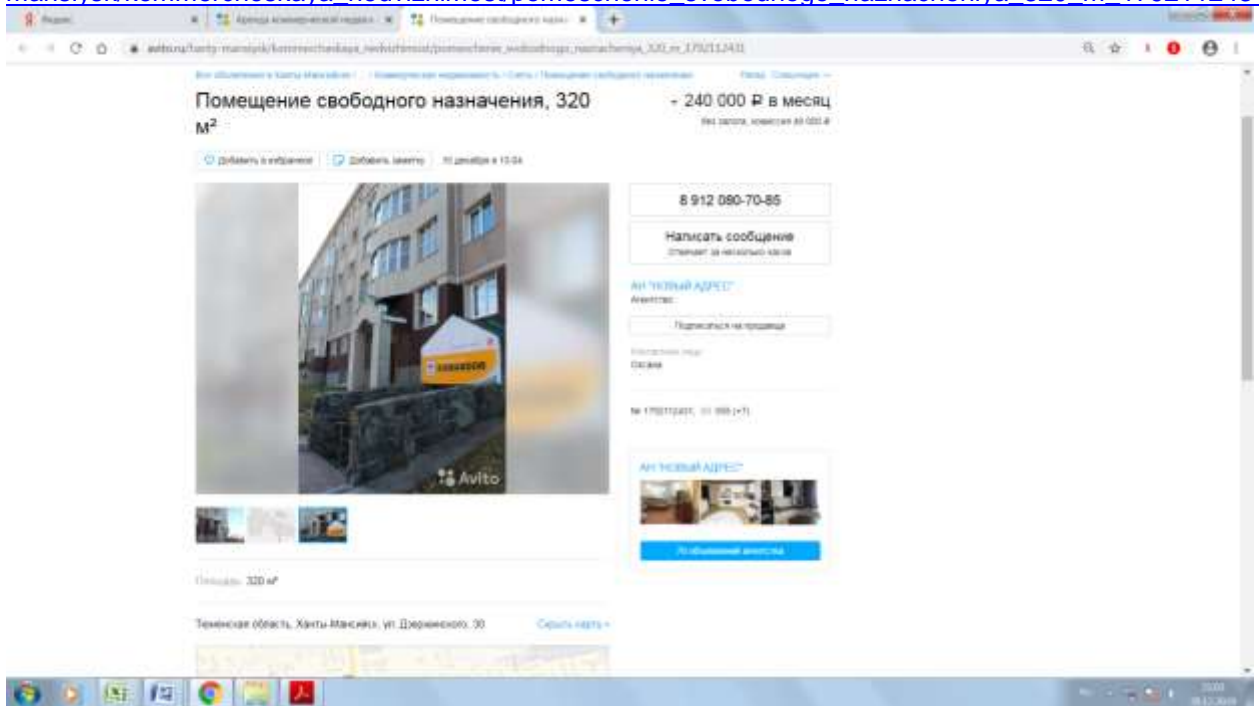
5. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/krupskoy\\_19a\\_1811898847](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/krupskoy_19a_1811898847)



6. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_177\\_m\\_1849480154](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_177_m_1849480154)



7. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_320\\_m\\_1792112431](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_320_m_1792112431)





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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
адрес объекта недвижимости	
Лист №1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 3
4 августа 2019г.	
Кадастровый номер:	88:12:0101071:121
Номер кадастрового участка:	88:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Риске присвоенный государственный учетный азарт:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шенченко, д 8, пом 1092
Площадь, кв.м:	91,5
Назначение:	Жилкое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Центральный этаж Жилищный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	134174,68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	88:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной группе жилых помещений многоквартирного здания, в здании помещены земельный дом социального использования или земельного дом коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Исполнитель выписки:	Булган Арсур Дамирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОФЕСП" Д.У. юридический адрес: зарегистрированным фактом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704740193

Государственный регистратор права	подпись	Исполнитель выписки
-----------------------------------	---------	---------------------



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 3
В августе 2019г.		
Кадастровый номер: 86.12.0101071:121		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704756193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д. 3, к. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 86.12.0101071:121-86/04/2019-3 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.1 вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:	86.12.0101071:121-86/04/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Ангара», ИНН: 7708237080
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор ФРЭС		Исх. № 111/2019-11
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 5 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещений, машино-места на этаже (план этажа)

Повышение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Листов 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
6 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		56:12:0101071:121	
Кадастровый номер:		56:12:0101071:121	
Площадь этажа (этажей):		Центральный этаж	
			
<p>Масштаб 1: _____</p> <p>Условные обозначения:</p> <p>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР - ФРАС</p> <p>Инициалы, фамилия: БУСЛУЙНОВА И.И.</p> <p>М.П.</p>			



Листы 2 Лист 2

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов приложений: 3
8 августа 2019г.		Кадастровый номер: 86:12:0101071:85	
1	Привообладатель (привообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "СРЕСОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "С.ТРСБПРОЕКТ", ИНН: 7704750183, ОГРН: 1187346237347, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 5, в 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, №: 12-01/01071-85-86/041/2019-3, 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:27:41
	номер государственной регистрации:		86:12-01/01071-85-86/041/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательства по Договору
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алтарак», ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВА	подпись	ИЗЮБЕРТОВА Е.А.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 2

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План размещения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Ломоносовский район			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего страниц: 3
В августе 2019г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:	№6:12-0101071-85		
Кадастровый номер:	№6:12-0101071-85		
	Номер этажа (этажей):	Цокольный этаж	
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		ИЗУБРУКОВА Е. И.	
ИНДЕКС ВЫПУСКАЮЩЕГО ДОКУМЕНТА		Подпись	Инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре  
Управление государственной регистрации недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

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

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Листов 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
8 августа 2019г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шенникова, д 8, пом 1004
Площадь, кв.м:	129,7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж №Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	190190,79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, а жилищ помещения наземного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Булкин Агатур Дмитриевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЮРЕСМ" Д.О. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОИПРОЕКТ", ИНН: 7704750293

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЮГРЫ	ИЗУБЕНКОВА Н. И.
полное наименование должности	инициалы, фамилия





Листа 2 Лист 2

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 августа 2019г.			
Кадстровый номер:		56:12:0101071:36	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107346237147, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 5, к 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12:0101071-56-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	ипотека:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	08.08.2019 12:47:41	
	номер государственной регистрации:	86:12:0101071-56-86/041/2019-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия: с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФИНОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Антарис», ИНН: 7708227080	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	


Государственный регистратор, И.Ф.Ф.		И.И.И.
подпись, наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 5 Лист 3

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение  
вид объекта недвижимости

Лист №1	Листов 2	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
В августе 2019г.				
Кадастровый номер:		86:12:0101071:56		
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):		
86:12:0101071:56		Циркулярный этаж		
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЦРАБ		ЗУСЛУЖИЦОВА И. И.		
полное наименование должности:		инициалы, фамилия		

М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
8 августа 2019г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132
Номер кадастрового евракда:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шогинина, д 8, пом 1003
Площадь, кв.м:	148,4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Центральный этаж №Центральный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	212612,28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:132
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесенной жилую помещения в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в котором помещением назначено для постоянного использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус знаков об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Булатов Артур Домоволадович (владелец правообладателя), Владелец: ООО "СЭИ" с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "СЭИ-ЮГ" д.у. Закрытым акционерным обществом "СЭИ-ЮГ" с ограниченной ответственностью "СЭИ-ПРОЕКТ", ИНН: 7706750193

<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЮГРА</b>		<b>УСУКУТИНОВА И.У.</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 2

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

Повешение		
над объектом недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3		
В августе 2019г.		
Кадастровый номер: 86-12-0101071-132		
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРБ.ОП" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704350193, ОГРН: 1107346237147, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 5, к 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 86-12-0101071-132-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:	86-12-0101071-132-86/041/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательства по Договору
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алтракс», ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют


Государственный регистратор: <b>О.В.А.</b>	подпись	<b>У.С.ПУТИНОВА Н.У.</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Лист 5 Лист 3

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

Покупатель			
№03 объекта недвижимости			
Лист №03 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:	88:12:0101071:132		
Кадастровый номер:	88:12:0101071:132		
	Целевой этаж		



Масштаб 1:1

Условные обозначения:

- Стены, перегородки
- Окна, двери
- Проемы для окон, дверей, вентиляционных решеток
- Проемы для лестничных маршей

Государственный регистратор №03	подпись	ИЗДАТЕНКОВА И. В.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шолохова, д 8, дом 1006		
Площадь, м²:	130,7		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Цокольный этаж №Цокольный этаж		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	191657,17		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объект обременен:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Булатов Артур Дмитриевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЮГРОИ" Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "СТРАИПРОЕКТ", ИНН: 7704750193		

Государственный регистратор прав	Исполнитель	Исполнитель
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101071:51	

1	Правообладатель (формообладатель):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, к. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12:0101071:51-86/041/2019-5 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:		86:12:0101071:51-86/041/2019-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательства по Договору
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алгара», ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		22.05.2019 08:25:01
	номер государственной регистрации:		86:12:0101071:51-86/041/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.05.2019 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб", ИНН: 8601038673
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения, № 039519-ХМ-А, Выдан 01.05.2019



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ

Помещение				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
8 августа 2019г.				
Кadaстровый номер:		86:12:0101071:51		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют		

	<p><b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЧУАД</b> Подпись ответственного должностного лица</p>	<p><b>ЛУСВИТАШНОВА Н. И.</b> ИННОВАЦИЯ. ФОРМЫ</p>
--	---	---



Раздел 5 Лист 4

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

Наименование вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		46:32:0101071:51	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
46:32:0101071:51		Цокольный этаж	
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ИФКЕ		ИУЗБУУДИНОВА И. К.	
полное наименование должности		подпись, фамилия	



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Помещение из объекта недвижимости			
Лист №1	Листов 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего листов 3
		Всего листов выписки: 4	
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148		
Номер кадастрового квартала:	86:12:01(01071)		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014		
Риске присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шенникова, д 8, этаж 1007		
Площадь, кв.м:	140,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, назначение:	Промышленный этаж №Промышленный этаж		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	215942,15		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:01(01071):32		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, и жилищным помещением нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус зданий об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Буланов Артур Дмитриевич (владелец недвижимости), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управление жилищной "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193		

<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЮГАО</b>		<b>СУСБУТДНОВА Е. Х.</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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

Планирование	
код объекта недвижимости	
Лист №1	Листа 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
8 августа 2019г.	
Кадастровый номер: 86-12-0101071-148	
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕДТ" Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746232147, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 3, в 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
2.1	Собственность: 86-12-0101071-148-86/001/2019-6 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания:
3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	ипотека в силу закона
	вид:
	дата государственной регистрации: 08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации: 86-12-0101071-148-86/001/2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости в Ангарске, ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.2	аренда
	вид:
	дата государственной регистрации: 19.01.2017 12:42:39
	номер государственной регистрации: 86-12-0101071-148-86/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.01.2017 по 22.12.2023 с 19.01.2017 по 22 декабря 2023 год
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб", ИНН: 8601058673
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № 231218-ХМ-А, Выдан 23.12.2018

Государственный регистратор прав	Подпись	ИУСВУДИНЦОВА Н. И.
полное наименование должности		инициалы, фамилия




Появление и/или объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		46:12/01/01/071/148	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягощенные права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органы;	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		СУСРУТДАНОВА И. И.
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОСТОВЕРНОСТИ		ИНДИВИДУАЛ. ФАМИЛИЯ

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План размещения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение над объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер		86:12:0101071:148	
Кадастровый номер		Номер этажа (этажей):	
86:12:0101071:148		Цокольный этаж	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		ПОДПИСЬ	
документ государственной регистрации		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		ЗУСУТЯНОВА И. И.	



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Помещение		Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 3	
8 августа 2019г.									
Кадастровый номер	46-12-0101071-75								
Номер кадастрового квартала	46-12-0101071								
Дата присвоения кадастрового номера	29.12.2014								
Единственный государственный учетный номер	данные отсутствуют								
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шадринки, д 8, пом 1008								
Площадь, м2	131,8								
Назначение	Нежилое помещение								
Наименование	Помещение								
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Помещеный этаж №Помещеный этаж								
Вид жилого помещения	данные отсутствуют								
Кадастровая стоимость, руб.	196202,98								
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	46-12-0101071.32								
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют								
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в котором помещением жилого дома социального использования или помещению дома коммерческого использования	данные отсутствуют								
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"								
Особые отметки	данные отсутствуют								
Получатель выписки	Букалов Артур - Директор (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управление жилищно-коммунального хозяйства "ОРЕОЛ" Д У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193								

<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b>	<b>СУБСУТЯЖИЛОВА В.А.</b>
подпись	инициалы, фамилия



Листок 2 Лист 2

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

Полное наименование объекта недвижимости			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2. 1		
Всего разделов 3			
Всего листов выписки 3			
8 августа 2019г.			
Единственный номер: 86:12-0101071:75			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 5, в 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12-0101071:75-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Ипотечный в силу закона
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:		86:12-0101071:75-86/041/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алтайран», ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор прав	подпись	Государственный регистратор прав
полное наименование должности	М.П.	полное наименование должности



Раздел 5 Лист 3

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		88-12-0101071-75	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
88-12-0101071-75		Цокольный этаж	
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b>		<b>Гуськова Е. И.</b>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	





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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листы: 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101071:85	
Номер кадастрового квартала:		86:12:0101071	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шереметьев, д 8, пом 1003	
Плщадь, кв. м:		143,8	
Назначение:		Объект недвижимости	
Назначение:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Цокольный этаж №Цокольный этаж	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		213796,66	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:12:0101071:32	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в котором помещения жилищного фонда социального использования или жилищного фонда коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Бунтов Артур Дмитриевич (владелец недвижимости), Правообладатель, объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕС" Д.У. Выгратям п/договорное обслуживание объектов недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН 7704750193	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ	подпись	ИУСБУУИИВОВА Н. А.
подпись наименования должности		инициалы, фамилия



Листы 2 Лист 2

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов приложений: 3
8 августа 2019г.		Кадастровый номер: 86:12:0101071:85	
1	Привообладатель (привообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "СРЕДНИЙ ДУ" Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "С.ТРСБПРОЕКТ", ИНН: 7704750183, ОГРН: 1187346237347, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 5, в 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, №: 12-01/01071-85-86/04/2019-3, 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:27:41
	номер государственной регистрации:		86:12-01/01071-85-86/04/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательства по Договору
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алтарак», ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВА	подпись	ИЗЮБЕРТОВА Е.А.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 2

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План размещения помещений, машино-мест на этаже (плани этажа)

Ломоносовский район			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего страниц: 3
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		56:12:0101071:85	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
56:12:0101071:85		Цокольный этаж	
Масштаб: 1:	Условные обозначения:		
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b>		Инициалы	<b>ИУСНУТДНОВА В. И.</b>
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	



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

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листок 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Листок 1
Лист №1	Листок 1
Листок 1	Листок 1
Листок 1	Листок 1
8 августа 2019г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шенникова, д 8, пом 1004
Площадь, кв.м:	129,7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж №Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	190190,79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, а жилищ помещения наземного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Булкин Агатур Дмитриевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЮРЕСМ" Д.О. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОИПРОЕКТ", ИНН: 7704750293


<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЮГРЫ</b>		<b>ГУСЯТУННОВА Н. И.</b>	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 августа 2019г.			
Кадстровый номер:		56:12:0101071:36	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107346237147, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 5, к 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12:0101071-56-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1		Ипотека в силу закона Ипотека в силу закона дата государственной регистрации: 08.08.2019 12:47:41 номер государственной регистрации: 86:12:0101071-56-86/041/2019-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ФИНОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Антарис», ИНН: 7708227080 даты государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов:		данные отсутствуют


государственный регистратор, ИФББ		ИУСВУШИКОВА В.И.
подпись, наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 5 Лист 3

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение  
вид объекта недвижимости

Лист №1	Листов 2	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
В августе 2019г.				
Кадастровый номер:		86:12:0101071:56		
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):		
86:12:0101071:56		Циркулярный этаж		
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЦРАБ		ЗУСЛУЖИЦЫНОВА И.И.		
полное наименование должности:		инициалы, фамилия		

МП

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
Управление государственной регистрации недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
8 августа 2019г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132
Номер кадастрового евракда:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шогинина, д 8, пом 1003
Площадь, кв.м:	148,4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Цокольный этаж №Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	212612,28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:132
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесенной жилую помещения в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в котором помещением назначено для постоянного использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Булатов Артур Домоводов (представитель правообладателя), Правообладатель: ООО "СЭИ" с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "СЭИ-ЮГ" д.у. Закрытым акционерным обществом "СЭИ-ЮГ" с ограниченной ответственностью "С.СРОИПРОЕКТ", ИНН: 7706750193

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЮГРА	подпись	УСУКУТИНОВА И.У.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 2

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

Повышение над объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
В августе 2019г.			
Кадастровый номер: 46-12-0101071-132			

1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРБ.ОП" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704350193, ОГРН: 1107346237147, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 5, к 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 46-12-0101071-132-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 лицо:		Никтома в силу закона
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:		46-12-0101071-132-86/041/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательства по Договору
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алтракс», ИНН: 7708279180
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор ОДН	подпись	И.С. ПУТИНОВА И.С.
полное наименование должности		подпись, фамилия






Лист 5 Лист 3

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


Покупатель			
всего объекта недвижимости			
Лист №01 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		88:12:0101071:132	
Кадастровый номер:		88:12:0101071:132	
		Номер этажа (этажей):	
		Цокольный этаж	



Масштаб 1:1

Условные обозначения:

- - площадь общего пользования
- - площадь помещения
- - площадь машино-места
- - площадь земельного участка

		
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ТР-88</b>	<i>Иванов</i>	<b>ИЗЮТДИНОВА И. В.</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шолохова, д 8, дом 1006		
Площадь, м²:	130,7		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Цокольный этаж №Цокольный этаж		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	191657,17		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объект обременен:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Булатов Артур Дмитриевич (представитель правообладателя), Правовое подразделение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЮГРОИ" Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "СТРАИПРОЕКТ", ИНН: 7704750193		

Государственный регистратор прав	Исполнитель	Исполнитель
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер: 86/12/0101071/51			

1	Правообладатель (форма/обладатель):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, к. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86/12/0101071/51-86/041/2019-5 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:		86/12/0101071/51-86/041/2019-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательства по Договору
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алгара», ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		22.05.2019 08:25:01
	номер государственной регистрации:		86/12/0101071/51-86/041/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.05.2019 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб", ИНН: 8601038673
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения, № 039519-ХМ-А, Выдан 01.05.2019



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ

Помещение				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
8 августа 2019г.				
Кадастровый номер:		86:12:0101071:51		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют		

	<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЧУАД</b> Подпись инициализированное должностное	<b>ЛУСБУТДАНОВА Н. И.</b> Инициалы, Фамилия
--	---	--

Раздел 5 Лист 4

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

Наименование вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		46:32:0101071:51	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
46:32:0101071:51		Цокольный этаж	
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ИФКЕ		ИУЗБУУДИНОВА И. К.	
полное наименование должности		подпись, фамилия	



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Помещение из объекта недвижимости			
Лист №1	Листов 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего листов 3
		Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148		
Номер кадастрового квартала:	86:12:01(01071)		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014		
Риске присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шенникова, д 8, этаж 1007		
Площадь, кв.м:	140,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, назначение:	Промышленный этаж №Промышленный этаж		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	215942,15		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:01(01071):32		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, и жилищным помещением нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус зданий об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Буланов Артур Дмитриевич (владелец недвижимости), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управление жилищного "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193		

<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЮГАО</b>		<b>СУСБУТДАНОВА Е. Х.</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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

Планирование	
код объекта недвижимости	
Лист №1	Листа 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
8 августа 2019г.	
Кадастровый номер: 50:12:0101071:148	
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕДТ" Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746232147, контактная информация: г Москва, ул Вавилова, д 3, в 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
2.1	Собственность: 86:12:0101071:148-86/001/2019-6 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания:
3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	ипотека в силу залога
вид:	Ипотека в силу залога
дата государственной регистрации:	08.08.2019 12:47:41
номер государственной регистрации:	86:12:0101071:148-86/001/2019-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости в Ангарске, ИНН: 7708227080
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.2	Аренда
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	19.01.2017 12:42:39
номер государственной регистрации:	86:12:0101071:148-86/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.01.2017 по 22.12.2023 с 19.01.2017 по 22 декабря 2023 год
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб", ИНН: 8601058673
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 231218-ХМ-А, Выдан 23.12.2018

Государственный регистратор прав	Подпись	УСОВУДИНЦОВА Н. И.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Появление и/или объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		46:12/01/01/071/148	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягощенные права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органы;	данные отсутствуют	

		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		СУСРУТДЖЕВОВА И. И.
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОСТОВЕРНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФАМИЛИОН



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

Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер		86:12:0101071:148	
Кадастровый номер		Номер этажа (этажей):	
86:12:0101071:148		Цокольный этаж	
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b>		<b>СУСУТЯНОВА И.И.</b>	
документ не имеет юридической силы	подпись	инициалы, фамилия	



Уполномоченный Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре  
исполнительный орган регистрационного права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Помещение		Лист №1 Раздел 1		Лист №1 Раздел 1		Лист №1 Раздел 1	
вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 3	
8 августа 2019г.							
Кадастровый номер	46-12-0101071-75						
Номер кадастрового квартала	46-12-0101071						
Дата присвоения кадастрового номера	29.12.2014						
Единственный государственный учетный номер	данные отсутствуют						
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шадринко, д 8, пом 1008						
Площадь, м2	131,8						
Назначение	Нежилое помещение						
Назначение:	Помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Помещеный этаж №Помещеный этаж						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.	196202,98						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	46-12-0101071.32						
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в котором помещением жилого дома социального назначения или помещению дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют						
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"						
Особые отметки:	данные отсутствуют						
Получатель выписки:	Букалов Артур - Директор (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "ОРБОН" Д У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ". ИНН: 7704750193						

<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b>	<b>СУБСУБЪЕКТОМ В.Л.</b>
Исполнительный орган регистрационного права	Исполнительный орган регистрационного права



Лист 2 Лист 2

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

Полное наименование объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 2			
Всего листов раздела 2.1		Всего разделов 3	
Всего листов выписки 3			
8 августа 2019г.			
Единственный номер:		86:12:0101071:75	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, в. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12:0101071:75-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Ипотечный в силу закона
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:		86:12:0101071:75-86/041/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алтайран», ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор прав	подпись	Государственный регистратор прав
полное наименование должности	М.П.	полное наименование должности



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, зашифрованного на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер:		88-12-0101071-75	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
88-12-0101071-75		Цокольный этаж	
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b>		<b>Гусьтуканова В. И.</b>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
№29 декабря 2014 г. № 86/201/14-32/971			
Кадастровый номер:	86/12/010/071/121		
Номер кадастрового квартала:	86/12/010/071		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания и помещения):	—		

Списание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (корпуса), в котором расположено помещение:	86/12/010/071/121
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Цокольный этаж № Цокольный этаж
3	Общая площадь помещения, кв.м	91,5
4	Местоположение: Хитцы-Минский автономный округ - Кигра, в Хитцы-Минский, ул Шаранько, в 8, пом. 1002.	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	—
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	(комната, квартира)
8	Кадастровая стоимость (руб.):	134174,08
9	Примечание к кадастровой (учетной) номеру объекта недвижимого имущества:	1002
10	Способ отчетной Типовой помещению подчинения на основании Приказа Минэкономразвития №533 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площади здания, помещения", в составляет 91,5 кв.м.	
11	Наименование органа кадастрового учета: Фискальный департамент государственного учреждения "Федеральная палата кадастровой службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хитцы-Минскому автономному округу - Юри	

Исполнитель 1:	Исполнитель 1 категория
	(полное наименование должности)
	А. В. Ноговичина
	(подпись)



МП

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
№29 декабря 2014 г. № 86/201/14-32/971			
Кадастровый номер:	86/12/010/071/121		

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № Цокольный этаж.



Исполнитель 1:	Исполнитель 1 категория
	(полное наименование должности)
	А. В. Ноговичина
	(подпись)



МП

КЛ.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

(номер и порядковый номер кадастрового листа)

Лист № 1 Всего листов: 1

от 29 декабря 2014 г. № 86/201/14-325935  
 Кадастровый номер: 86/12/0101071.83  
 Номер кадастрового квартала: 86/12/0101071  
 Кадастровый номер помещения: 86/12/0101071.83  
 Кадастровый номер помещения: 86/12/0101071

Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус: запись о помещении):

Составные объекты недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 86/12/0101071.32
2	Этаж здания, на котором расположено помещение: Почтовый этаж № Почтовый этаж
3	Общая площадь помещения: 145,8
4	Местоположение: Хитты-Манайский автономный округ - Бури, г. Хитты-Манайск, ул. Парковая, х.к. дом 1053
5	Наименование: Нежилое (свитое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (комнат, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 211799,66
9	Предельное кадастровое (указанное) номера объекта недвижимого имущества: 1003
10	Особые отметки: Препять помещения подсчитаны по описанию Протокол Мискокомаранта №531 от 26.09.2013 "Об утверждении требований к определению площади здания, помещений" и составляет 145,8 кв.м.
11	Наименование органа кадастрового учета: Фискал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хитты-Манайскому автономному округу - Бури

Инженер / регистратор  
 (подпись, наименование должности)  
 А. В. Колпаков  
 (подпись, фамилия)

М.П.

КЛ.2

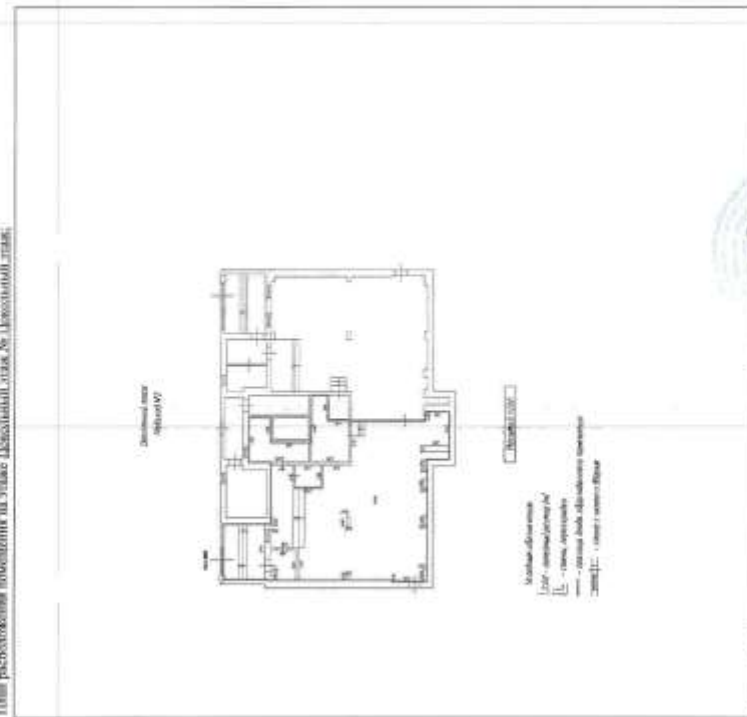
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

(номер и порядковый номер кадастрового листа)

Лист № 2 Всего листов: 2

от 29 декабря 2014 г. № 86/201/14-325935  
 Кадастровый номер: 86/12/0101071.83

План расположения помещения на этаже Почтовый этаж № Почтовый этаж:



Инженер / регистратор  
 (подпись, наименование должности)  
 В. В. Колпаков  
 (подпись, фамилия)

М.П.

Лист 2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
инженера  
(выписка из государственной кадастровой недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
№ 20* декабря 2014 г. № 86/201/14-2/5/006			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56		

План расположения помещений на этаже Цокольный этаж № Цокольный этаж



Инженер 1 категории (полное наименование должности)	А. В. Пивоваркин (подпись, фамилия)
М.П.	

Лист 1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
инженера  
(выписка из государственной кадастровой недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
№ 20* декабря 2014 г. № 86/201/14-2/5/006			
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071		
Адрес местной государственной кадастровой недвижимости (структурная единица помещения):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

- Кадастровый номер здания (строения), в котором расположено помещение: 86:12:0101071:32
- Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Цокольный этаж № Цокольный этаж
- Общая площадь помещения: 139,7
- Местоположение: Хитин-Мансийский автономный округ - Югра, г. Хитин-Мансийск, ул. Швецова, д. 4, пом. 1004
- Назначение: Жилое (жилое, нежилое)
- Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (комната, квартира)
- Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —
- Кадастровая стоимость (руб.): 100150,78
- Продольные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 1004
- Общее описание: Площадь помещения определяется по описанию Протокола Межевого разграничения №531 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площади здания, помещения" и составляет 129,7 кв.м.
- Наименование органа кадастрового учета: филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хитин-Мансийскому автономному округу, Югре

Инженер 1 категории (полное наименование должности)	А. В. Пивоваркин (подпись, фамилия)
М.П.	

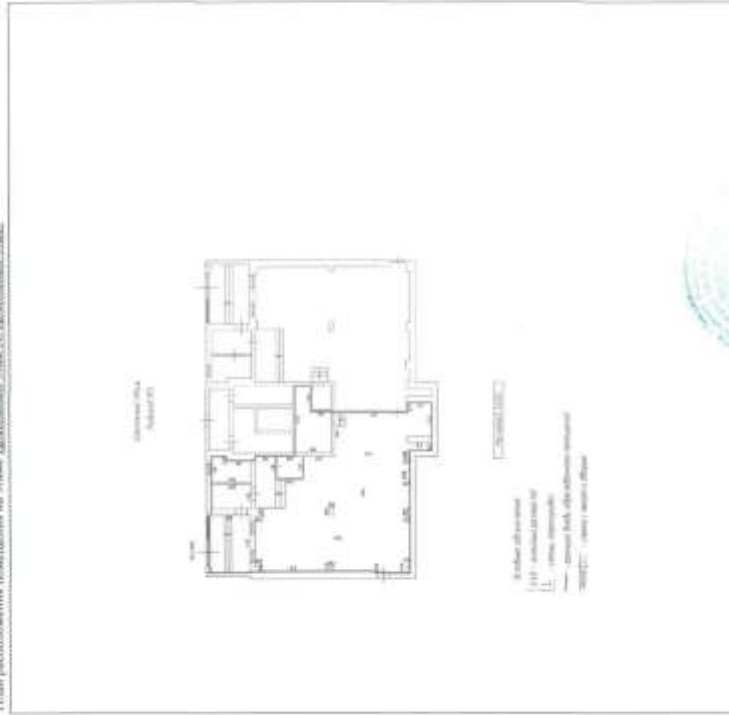
КЛ.2

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инициатива

(форма № 01-01/010/2014/01-001)

Лист № 2	Всего листов 2	3
"09" декабря 2014 г. № 86-201/14-25982		
Кадастровый номер: 50:12:0101071.132		
План расположения помещения на этаже (Цокольный этаж № Цокольный этаж).		



Инициатор И:	инициатор И инициатор И	А. В. Никиточкин
	(полное наименование организации)	инициатор, физическое
		М.П.

КЛ.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инициатива

(форма № 01-01/010/2014/01-001)

Лист № 2	Всего листов 2	3
"09" декабря 2014 г. № 86-201/14-25982		
Кадастровый номер: 50:12:0101071.132		
Номер кадастрового квартала: 50:12:0101071		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания с помещением):		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (одежда, мебель), в котором расположено помещение: 50:12:0101071.32	Нежилое (жилое: нежилое)
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Цокольный этаж № Цокольный этаж	(комната, квартира)
3	Общая площадь помещения: 148,4 кв.м	—
4	Муниципальное образование: Хатты-Маришкынский районный округ - Курье 7 Хатты-Маришкы, ул. (Дорожная, д.ж. дом 1004	—
5	Назначение: Нежилое (жилое: нежилое)	—
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —	—
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —	—
8	Кадастровая стоимость: 217812,28	100%
9	Пределы кадастровой учётной площади: —	—
10	Свободная площадь: Площадь помещений по значению на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к содержанию сведений о зданиях, помещениях" и объектов 148,4 кв.м.	—
11	Наименование органа кадастрового учёта (филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хатты-Маришкыскому муниципальному округу - Курье	—

Инициатор И:	инициатор И инициатор И	А. В. Никиточкин
	(полное наименование организации)	инициатор, физическое
		М.П.



КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"29" декабря 2014 г. № 46/201/14-32-5/01			
Кадастровый номер: 46/12/0101071.51			
Номер кадастрового квартала: 46/12/0101071			
Характеристики государственного кадастра недвижимости (ссылка на запись в Едином государственном реестре недвижимости):			

Описание объекта недвижимого имущества.

1	Кадастровый номер здания (сборжения), в котором расположено помещение:	46/12/0101071.32
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Цокольный этаж № Цокольный этаж
3	Общая площадь помещения: 130,7	
4	Местоположение: Хитинь-Минский автомобильный округ - Южная, г. Хитинь-Минский, ул. Шереметьев, д. 4, пом. 1/006	
5	Назначение: Помещение (железобетонное)	
6	Вид жилого помещения в многоквартирном здании:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	—
8	Кадастровая стоимость (руб./кв. м.):	191657,17
9	Прочие характеристики (указание) номера объекта недвижимого имущества:	1006
10	Способы отчуждения: Помещение подлежит передаче на основании Закона Республики Беларусь от 30.09.2011 "Об утверждении требований к содержанию договоров купли, продажи, мены, ипотеки" и составляет 130,7 кв. м.	
11	Наименование органа кадастрового учета, филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральное кадастровое агентство" (ФКА) государственной регистрации, кадастра и картографии* по Хитинь-Минскому автомобильному округу:	

инженер I категории	А. В. Никиткина
(подпись)	(подпись, фамилия)



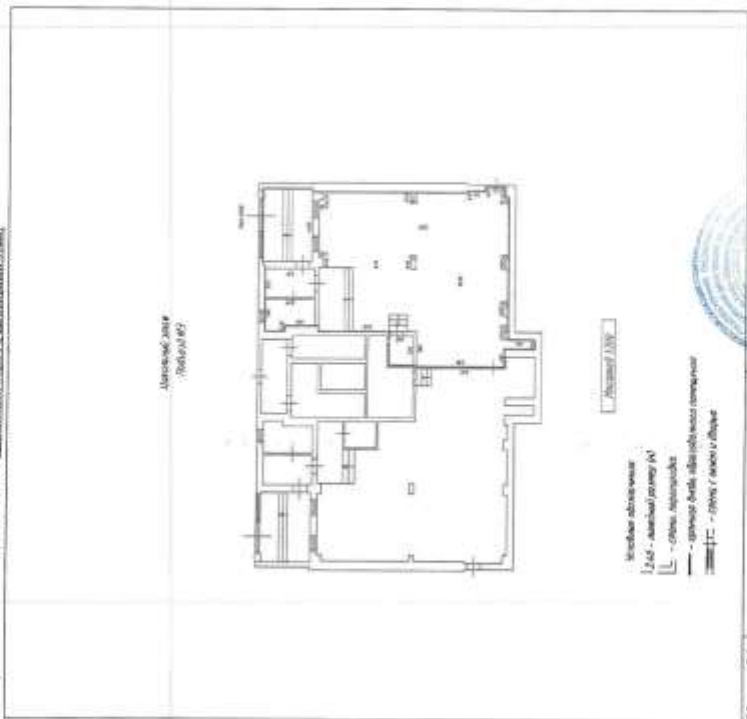
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

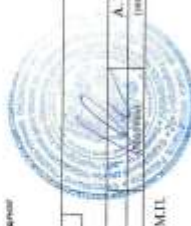
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"29" декабря 2014 г. № 46/201/14-32-5/01			
Кадастровый номер: 46/12/0101071.51			

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № Цокольный этаж;



инженер I категории	А. В. Никиткина
(подпись)	(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

(выдан в государственном кадастре недвижимости)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

(выдан в государственном кадастре недвижимости)

Лист № 2 Всего листов: 2

№ 29 декабря 2014 г. № 86/201/14-325998  
 Кадастровый номер: 86:12:0101071:148  
 Номер кадастрового квартала: 86:12:0101071  
 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания и помещения):

Лист № 2 Всего листов: 2

№ 29 декабря 2014 г. № 86/201/14-325998  
 Кадастровый номер: 86:12:0101071:148

План размещения помещения на этаже Цокольный этаж, № Цокольный этаж

Сведения объекта кадастрового учета:

- 1 Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 86:12:0101071:3
- 2 Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Цокольный этаж № Цокольный этаж
- 3 Общая площадь помещения: 140,9
- 4 Местоположение: Халты-Малицкий автомобильный округ - Куря, г. Халты-Малицкий, ул. Шевченко, д. 4, пом. 1007
- 5 Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
- 6 Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (комната, квартира)
- 7 Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
- 8 Кадастровая стоимость (руб.): 235942,15
- 9 Принадлежность кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 1007
- 10 Способ отнесения: Помощь в отнесении по решению Протокола Межведомственного Комитета от 30.09.2011. "Об утверждении требований к содержанию кадастровой записи, помещенной" и составлены 140,9 кв.м.
- 11 Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Халты-Малицкому автономному округу - Куря

Инженер: И. Клементьев  
 (подпись, наименование должности)



М.П.

Помещение №1007  
Цокольный этаж



Условные обозначения:  
 [штрихованная область] - объект недвижимости;  
 [штрихованная область] - объект недвижимости;  
 [штрихованная область] - объект недвижимости;  
 [штрихованная область] - объект недвижимости

Масштаб 1:1

Инженер: И. Клементьев  
 (подпись, наименование должности)



М.П.

Лист №

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

(форма в государственном кадастре недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

№ 09 декабря 2014 г. № 86/2017/4-32/925  
 Кадастровый номер: 86:12:0101671:75  
 Номер кадастрового квартала: 86:12:0101671  
 Характер земель государственного кадастра недвижимости (статус: земельная кадастровая зона)

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 86:12:0101671:32	Неизвестно (жилое, нежилое)
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Цокольный этаж № Цокольный этаж	(комната, квартира)
3	Общая площадь помещения: 133,8	
4	Местонахождение: Халты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Халты-Мансийск, ул. Циолковского, д. № 1008	
5	Назначение:	
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	
8	Кадастровая стоимость (руб.): Предельная кадастровая (установленная) стоимость земельного участка:	196302,98 1068
9	Особые отметки: [Площадь помещения подсчитана на основании Протокола Минкомхознадзора №531 от 13.09.2011 "Об утверждении требований к определению площади здания, помещения" и составляет 133,8 кв.м.]	
10	Наименование органа государственного учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Халты-Мансийскому автономному округу Югра	
11	Инициалы и фамилия заявителя	А. В. Новашина (инициалы, фамилия)

Инициалы и фамилия заявителя: А. В. Новашина  
 (инициалы, фамилия)

М.П.

Лист №

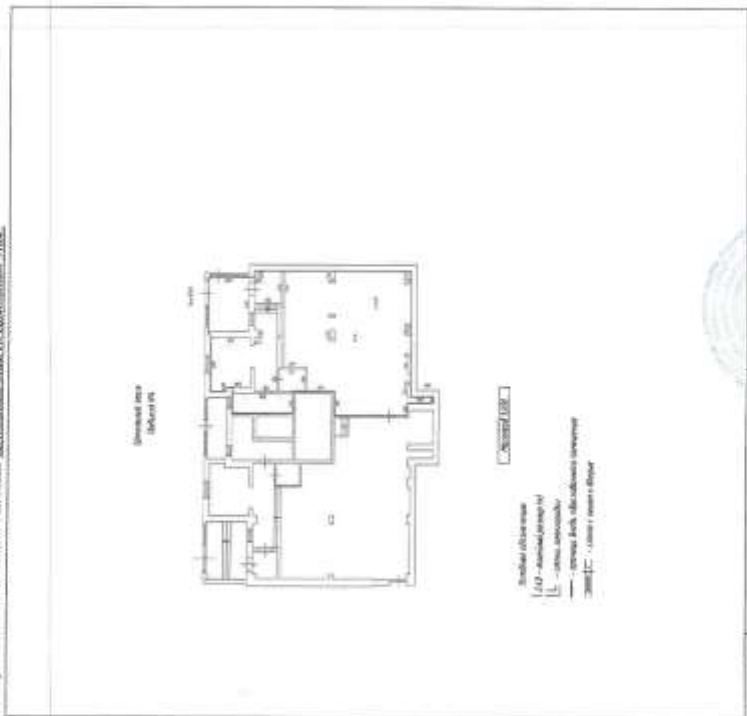
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

(форма в государственном кадастре недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

№ 09 декабря 2014 г. № 86/2017/4-32/925  
 Кадастровый номер: 86:12:0101671:75

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № Цокольный этаж.



Масштаб 1:

Инициалы и фамилия заявителя: А. В. Новашина  
 (инициалы, фамилия)

М.П.

**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта:	Перестройка, надстроено в	год
Год постройки 2014	Число этажей 8	
Год последнего капитального ремонта:	Число этажей 8	
Кроме того, имеется:		
Строительный объем 42132 куб. м	Общий строительный объем (с простроеном)	куб. м
Площадь здания, obligated	(со шпифан, коридорная и лест. клетками)	8 932,0 кв. м
Из нее:		
Жилые помещения:	Общая площадь квартир	6 662,3 кв. м
	в том числе жилая площадь	3 343,5 кв. м
Площадь жилого здания (без наружных стен)	кв. м	3 285,8 кв. м
Площадь общих коридоров и мест общего пользования	1 069,7 кв. м, их уборочная площадь	0,0 кв. м
Средняя внутренняя высота помещений	2,70 м	Число лестниц
	4 шт., их уборочная площадь	0,0 кв. м

**Распределение площади помещений здания (строения) по числу комнат**

№ п/п	Квартиры	Кол-во мест	Общая площадь	Жилая площадь	
				Площадь квартир	Жилая площадь
1	1-комнатные	46	2566,3	2566,3	1229,2
2	2-комнатные	47	2979,5	2979,5	1455,1
3	3-комнатные	14	1116,5	1116,5	659
4	4-комнатные	0	0	0	0
5	5-комнатные и более	0	0	0	0
Всего:			6 662,3	6 662,3	3 343,5

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

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Площадь квартир	Площадь жилая
		Жилых квартир	комнат		
1	В квартирах	117	192	6662,3	3343,5
2	В помещениях лифтовой системы	0	0	0	0
3	В помещениях	0	0	0	0

Из площади квартир расположено:

1	В многоквартирных домах	0	0	0
2	В индивидуальных домах	0	0	0

**Нежилые помещения**

Площадь	Жилая в процентах										Всего	
	Жилая в процентах помещений	Торговая	Производственная	Складская	Витоевого назначения	Транспортная	Учебно-научная	Культурно-спортивная	проспективная	Торгов и рестораны		Торговые мастерские
Общая	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 200,0
Оставшаяся	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 019,7
Всего:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 019,7

**№**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - федеральное государственное учреждение

ФГУП «Росреестр» - Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО - Югра Ханты-Мансийское отделение

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

ЗДАНИЕ

Многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	Ханты-Мансийск
Муниципальное образование	городской округ Ханты-Мансийск
Населенный пункт	город Ханты-Мансийск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	улица Шевченко
Номер дома	8
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А
Иное описание местоположения	
Район города (наименование)	
Кадастровый № земельного участка	86:12:0101071-5

Инвентарный номер	71:131:002:000115910
Кадастровый номер	
Инициалы уполномоченного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОС	

Паспорт составлен по состоянию на 14 июля 2014 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТН А. В. Наваловкин

ИП



**III. Благоустройство площади помещений здания (строения)**

Виды работ	Коды работ	Сметная стоимость				Единица измерения	Количество	Стоимость	Процент от общей стоимости	Итого			
		Сметная стоимость	Сметная стоимость	Сметная стоимость	Сметная стоимость								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
8832	8832	0	0	0	0	8832	0	0	0	8832	0	0	0

**IV. Сведения о принадлежности**

Дата записи	Субъект права	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Данная запись
3	2	3	4

**V. Стоимость здания**

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.  
 Составленная балансовая стоимость (с учетом износа) \_\_\_\_\_ руб.

**Перечень прилагаемых документов**

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Полный план	3	4	5
2	Экспликация к поэтажному плану	1:200	4	28

Проектировал: Г.Ф. Арипович " " 20 г.  
 Исполнил: К.Ю. Данилова " " 14 июля 2014 г.  
 Паспорт выдан: " " г. \_\_\_\_\_

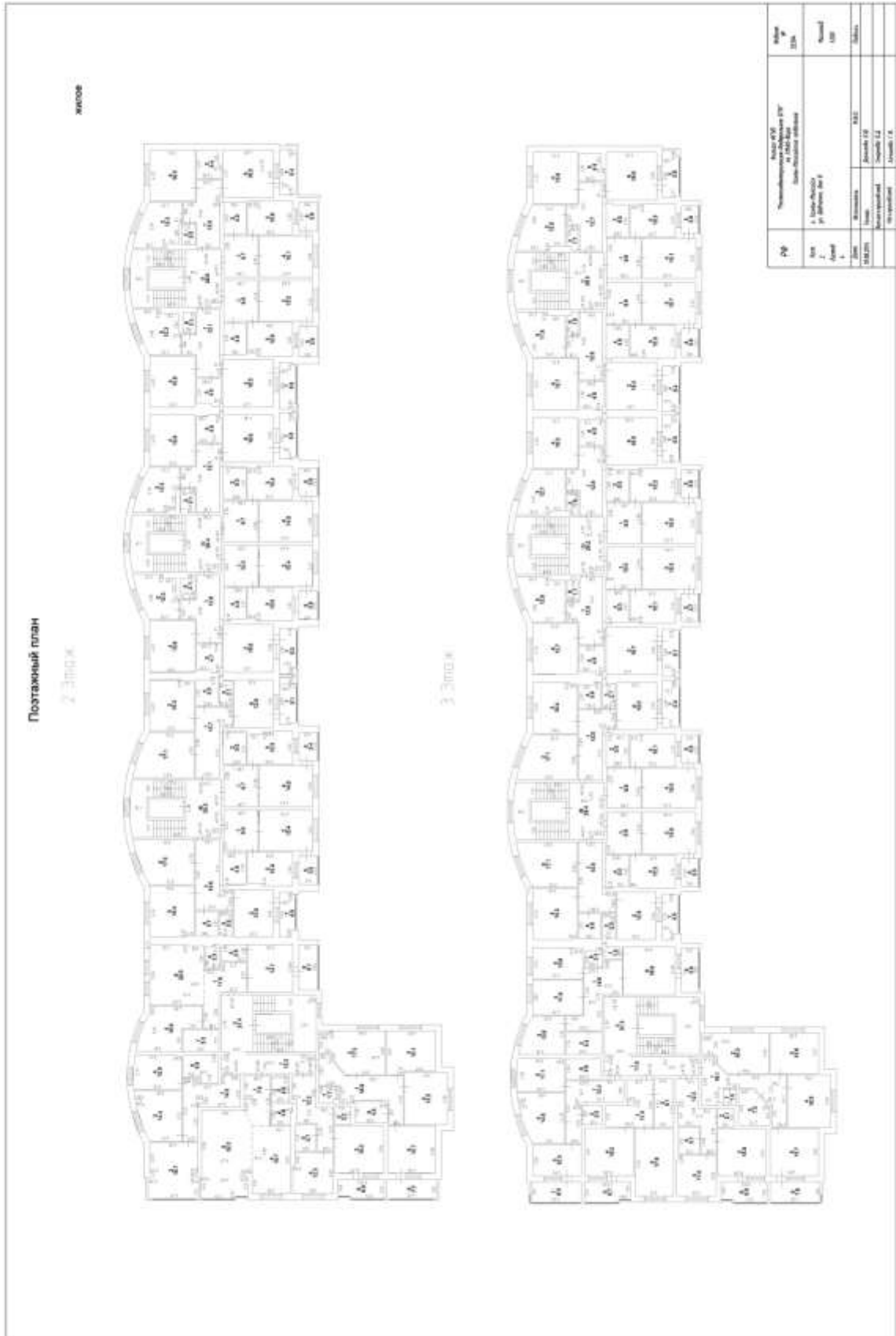
**II. Техническое описание здания или его пристройки**

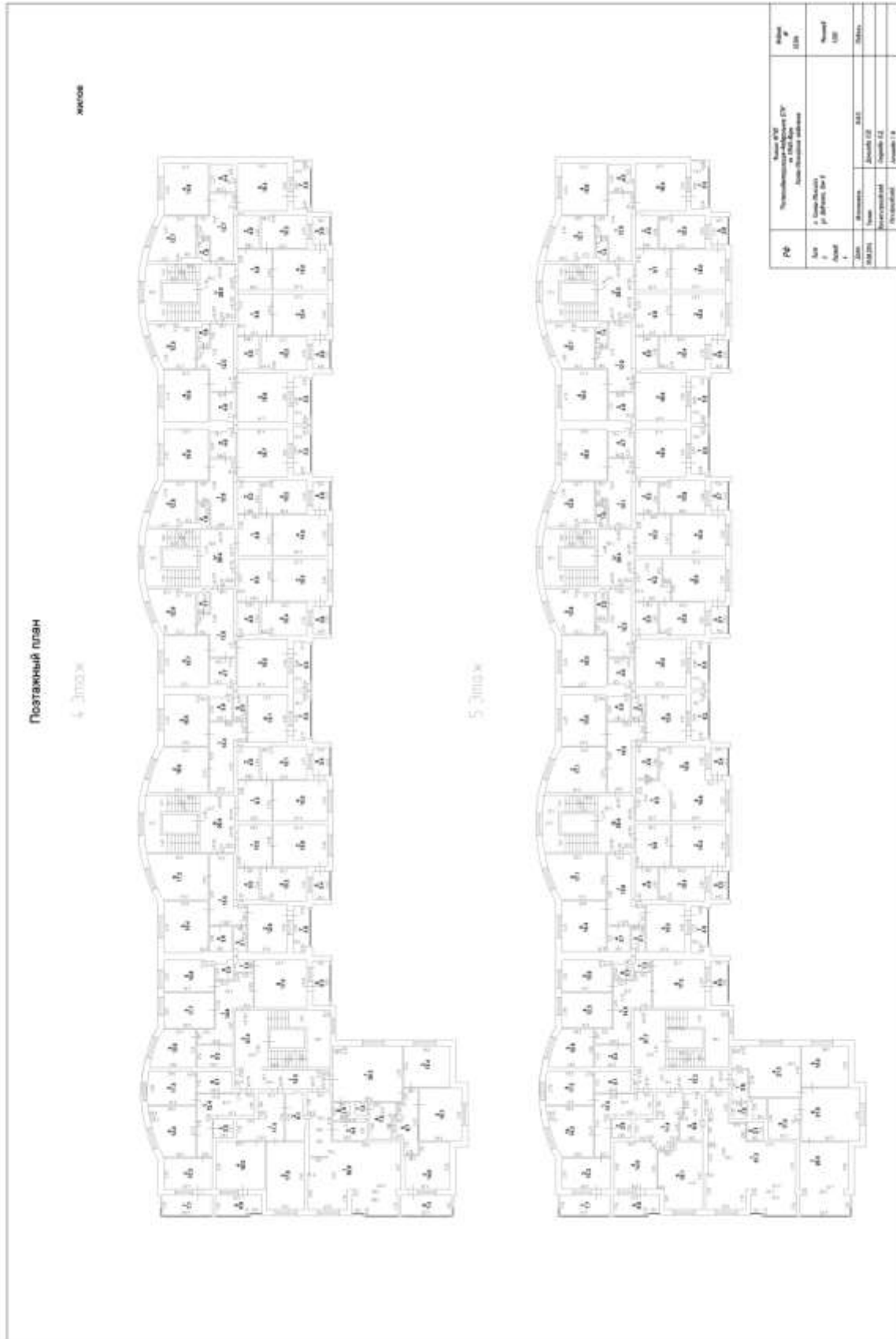
Литера **А** \_\_\_\_\_ Год постройки **2014** \_\_\_\_\_ Число этажей **8**  
 Группа капитальности **1** \_\_\_\_\_ Жилой дом \_\_\_\_\_

№ наименование объекта (материал, конструкция, жем. состав, отделка и прочее)  
 1 Фундамент Массивный железобетонный  
 2 Наружные и внутренние капитальные стены Массивный железобетонный марок, блочн, кирпич  
 Перегородки Кирпичные, блочные  
 Черепица Массивные железобетонные  
 3 Междэтажные перекрытия Массивные железобетонные  
 Подпольные  
 4 Крыша Металл рубашка по железобетонному основанию  
 5 Полы Бетонные  
 Бетонные  
 6 Стены Стеновые ГВС  
 Деревянные Бюджетная мелкоштучная, теплоизоляционные материалы  
 7 Внутренние перегородки Штукатурка  
 Наружная фасадная система  
 Плечи  
 Котельная  
 АГВ  
 Другие  
 Центральное отопление Центральное  
 Электроосвещение Проводка скрытая  
 Водопровод Центральное  
 Канализация Центральная  
 Газ. водоснабжение Центральное  
 Вентиляция  
 Газоснабжение  
 Тепловая изоляция Есть  
 Газификация  
 Телевидение Есть  
 Телефония Есть  
 Связь Есть  
 Мультирум  
 Лифт Пассажирский  
 Вентиляция Плотная  
 Крыша  
 Лестницы

№ этажа привязанный к 100 по фронту \_\_\_\_\_ процент этажа (до фронтонов) \_\_\_\_\_  
 этажный этаж (1:1-7) \_\_\_\_\_









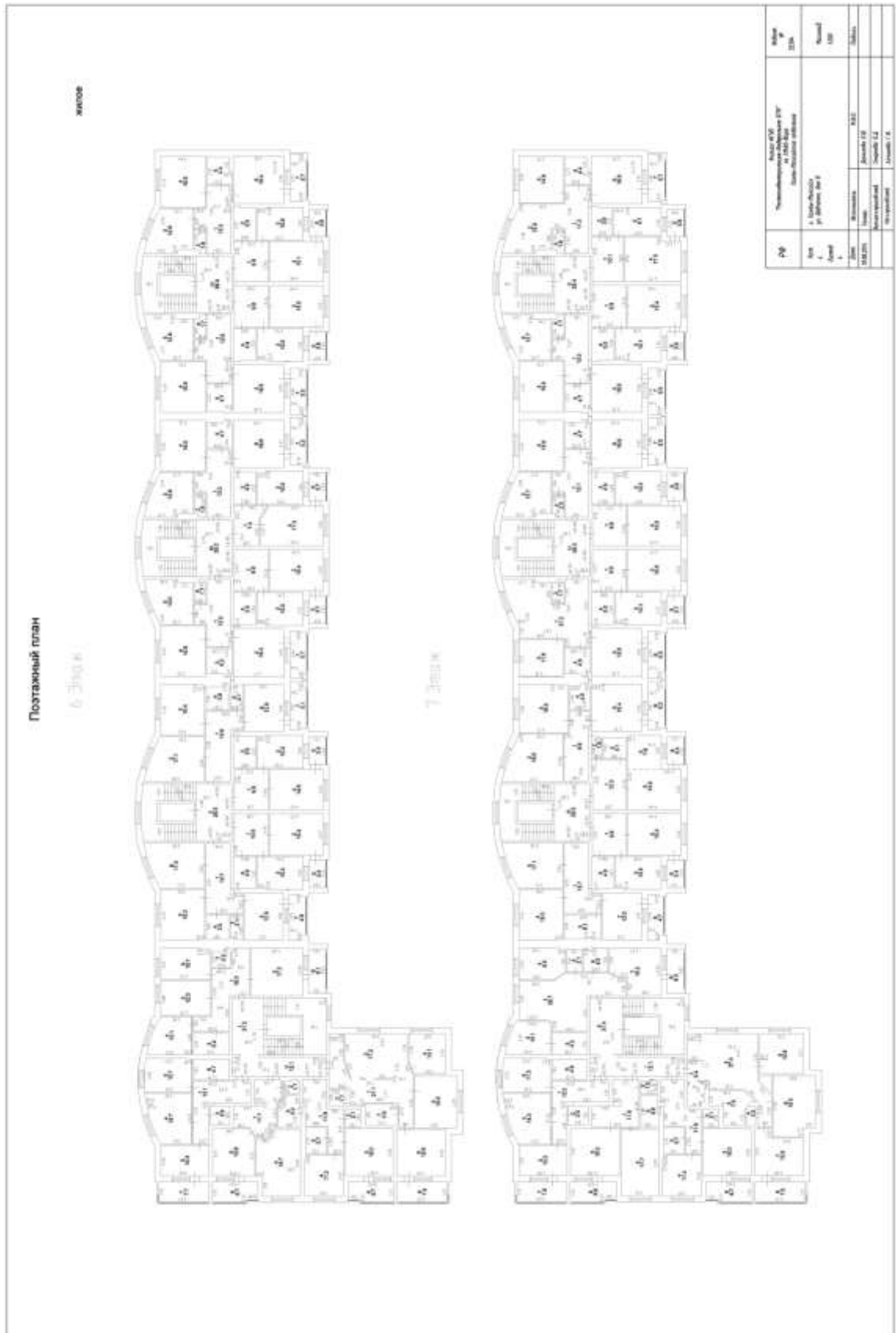








Table with multiple columns: №, Тип, Этаж, Площадь, Технические характеристики, Площадь полезная, Общая полезная, Смета, Инженерные сети, Стационарные конструкции, Крыша, Колонны, Фундамент, Пол, Перегородки, Стены, Потолок, Сантехника, Электрика, Отделочные работы, Прочие работы, Оборудование, Прочие работы. Includes sub-headers 'Итого по квартире:' and 'Итого по этажу:'.

Смета № 22. Инвестиционный анализ здания №144

Table with multiple columns: №, Тип, Этаж, Площадь, Технические характеристики, Площадь полезная, Общая полезная, Смета, Инженерные сети, Стационарные конструкции, Крыша, Колонны, Фундамент, Пол, Перегородки, Стены, Потолок, Сантехника, Электрика, Отделочные работы, Прочие работы, Оборудование, Прочие работы. Includes sub-headers 'Итого по квартире:' and 'Итого по этажу:'.

Смета № 22. Инвестиционный анализ здания №144

















Исметные встроены помещения

Этаж	Итого по Цокольному этажу помещения:	Итого по помещению 1004:	Итого по помещению 1005:	Итого по помещению 1006:	Итого по помещению 1007:	Итого по помещению 1008:
А Цоко 1004	129,7	115,5	142	142	142	142
А Цоко 1005	5,6	0,0	5,6	3	3	3
А Цоко 1006	122,4	115,5	142	142	142	142
А Цоко 1007	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7
А Цоко 1008	106,7	106,7	106,7	106,7	106,7	106,7
<b>Итого по Цокольному этажу помещений:</b>						
<b>Итого по помещению 1004:</b>						
<b>Итого по помещению 1005:</b>						
<b>Итого по помещению 1006:</b>						
<b>Итого по помещению 1007:</b>						
<b>Итого по помещению 1008:</b>						

Исметные встроены помещения

Этаж	Итого по Цокольному этажу помещения:	Итого по помещению 1001:	Итого по помещению 1002:	Итого по помещению 1003:	Итого по помещению 1004:	Итого по помещению 1005:
А Цоко 1001	259,2	233,7	35,5	35,5	35,5	35,5
А Цоко 1002	2,9	0,0	2,9	3,9	3,9	3,9
А Цоко 1003	91,5	75,8	15,7	15,7	15,7	15,7
А Цоко 1004	145,8	117,3	28,5	28,5	28,5	28,5
А Цоко 1005	115,5	115,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по Цокольному этажу помещений:</b>						
<b>Итого по помещению 1001:</b>						
<b>Итого по помещению 1002:</b>						
<b>Итого по помещению 1003:</b>						
<b>Итого по помещению 1004:</b>						
<b>Итого по помещению 1005:</b>						

**Экспликация к поэтажному плану здания (строения) расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул Шевченко дом № 8**

Этаж (покрытие)	Площадь помещений в кв. м	Назначение помещений	Площадь помещений в кв. м		Помещения
			общая	используемая	
A. Подвал	1	Техподвал	12,52*4,06=42,80	0,55*4,06=2,23	3 Помещения общепромышленного назначения
A. I	II	Технические помещения	3,29*3,60=11,84	1,95*3,60=7,02	3 Помещения общепромышленного назначения
A. II	III	Технические помещения	1,63*4,77=7,77		3 Помещения общепромышленного назначения
A. III	IV	Технические помещения	4,91*4,42=21,70		3 Помещения общепромышленного назначения
A. IV	V	Электрощитовая	4,85*3,22=1,56	1,14	3 Помещения общепромышленного назначения
A. V	VI	Табур	4,37*4,65=20,33		3 Помещения общепромышленного назначения
A. VI	VII	Техническое помещение	4,76*4,44=21,14		3 Помещения общепромышленного назначения
A. VII	VIII	Техническое помещение	1,37*4,43=6,07		3 Помещения общепромышленного назначения
A. VIII	IX	Лестничная клетка	1,42*0,99+4,70*1,86+0,33*4,42=10,9	2,7	Места общего пользования
A. IX	X	Коридор	1,41*2,71=3,82	2,7	Места общего пользования
A. X	XI	Лестничная клетка	4,81*2,71+1,45*2,21=16,2	2,7	Места общего пользования
A. XI	XII	Табур	2,10*3,8=8,0	2,7	Места общего пользования
A. XII	XIII	Табур	2,44*3,71=9,05	2,7	Места общего пользования
A. XIII	XIV	Лестничная клетка	3,99*2,40+2,96*4,8+2,7*4,4+3,3*4,39+4,8*1,8+0,7	2,7	Места общего пользования
A. XIV	XV	Табур	2,24*4,77=10,68	2,7	Места общего пользования
A. XV	XVI	Табур	2,40*3,71=8,9	2,7	Места общего пользования
A. XVI	XVII	Лестничная клетка	4,01*2,40+4,79*2,96+1,44*2,21=17,3	2,7	Места общего пользования
A. XVII	XVIII	Коридор	1,67*0,91+0,33+1,4*0,33+0,23*0,81	2,7	Места общего пользования
A. XVIII	XIX	Лестничная клетка	4,79*1,95+0,40*0,32+1,4*0,33+1,4*0,33+2,0*0,29	2,7	Места общего пользования
A. XIX	XX	Лестничная клетка	4,78*2,96=14,15	2,7	Места общего пользования
A. XX	XXI	Лестничная клетка	0,37*0,99+4,41*3,3+1,4*0,33+1,15*4,78+0,6	2,7	Места общего пользования
A. XXI	XXII	Лестничная клетка	4,78*2,96=14,15	2,7	Места общего пользования
A. XXII	XXIII	Лестничная клетка	4,81*2,96+4,42*3,3+1,42*0,33+1,14*4,81+0,6	2,7	Места общего пользования
A. XXIII	XXIV	Коридор	7,87*1,57+0,39*0,33+0,43*0,33+0,70*0,21	2,7	Места общего пользования
A. XXIV	XXV	Лестничная клетка	4,79*2,60+2,20*1,38+1,39*0,33+2*0,37*0,78+0,40*0,19	2,7	Места общего пользования
A. XXV	XXVI	Лестничная клетка	4,89*2,37*0,65+1,39*0,33+1,41*0,33+1,15*4,8+0,6	2,7	Места общего пользования

**Нежилые встраиваемые помещения**

Этаж (покрытие)	Площадь помещений в кв. м	Назначение помещений	Площадь помещений в кв. м		Помещения
			общая	используемая	
A. Подвал	1	Техподвал	12,52*4,06=42,80	0,55*4,06=2,23	3 Помещения общепромышленного назначения
A. I	II	Технические помещения	3,29*3,60=11,84	1,95*3,60=7,02	3 Помещения общепромышленного назначения
A. II	III	Технические помещения	1,63*4,77=7,77		3 Помещения общепромышленного назначения
A. III	IV	Технические помещения	4,91*4,42=21,70		3 Помещения общепромышленного назначения
A. IV	V	Электрощитовая	4,85*3,22=1,56	1,14	3 Помещения общепромышленного назначения
A. V	VI	Табур	4,37*4,65=20,33		3 Помещения общепромышленного назначения
A. VI	VII	Техническое помещение	4,76*4,44=21,14		3 Помещения общепромышленного назначения
A. VII	VIII	Техническое помещение	1,37*4,43=6,07		3 Помещения общепромышленного назначения
A. VIII	IX	Лестничная клетка	1,42*0,99+4,70*1,86+0,33*4,42=10,9	2,7	Места общего пользования
A. IX	X	Коридор	1,41*2,71=3,82	2,7	Места общего пользования
A. X	XI	Лестничная клетка	4,81*2,71+1,45*2,21=16,2	2,7	Места общего пользования
A. XI	XII	Табур	2,10*3,8=8,0	2,7	Места общего пользования
A. XII	XIII	Табур	2,44*3,71=9,05	2,7	Места общего пользования
A. XIII	XIV	Лестничная клетка	3,99*2,40+2,96*4,8+2,7*4,4+3,3*4,39+4,8*1,8+0,7	2,7	Места общего пользования
A. XIV	XV	Табур	2,24*4,77=10,68	2,7	Места общего пользования
A. XV	XVI	Табур	2,40*3,71=8,9	2,7	Места общего пользования
A. XVI	XVII	Лестничная клетка	4,01*2,40+4,79*2,96+1,44*2,21=17,3	2,7	Места общего пользования
A. XVII	XVIII	Коридор	1,67*0,91+0,33+1,4*0,33+0,23*0,81	2,7	Места общего пользования
A. XVIII	XIX	Лестничная клетка	4,79*1,95+0,40*0,32+1,4*0,33+1,4*0,33+2,0*0,29	2,7	Места общего пользования
A. XIX	XX	Лестничная клетка	4,78*2,96=14,15	2,7	Места общего пользования
A. XX	XXI	Лестничная клетка	0,37*0,99+4,41*3,3+1,4*0,33+1,15*4,78+0,6	2,7	Места общего пользования
A. XXI	XXII	Лестничная клетка	4,78*2,96=14,15	2,7	Места общего пользования
A. XXII	XXIII	Лестничная клетка	4,81*2,96+4,42*3,3+1,42*0,33+1,14*4,81+0,6	2,7	Места общего пользования
A. XXIII	XXIV	Коридор	7,87*1,57+0,39*0,33+0,43*0,33+0,70*0,21	2,7	Места общего пользования
A. XXIV	XXV	Лестничная клетка	4,79*2,60+2,20*1,38+1,39*0,33+2*0,37*0,78+0,40*0,19	2,7	Места общего пользования
A. XXV	XXVI	Лестничная клетка	4,89*2,37*0,65+1,39*0,33+1,41*0,33+1,15*4,8+0,6	2,7	Места общего пользования



























Примечание №1  
в отчету ООО "СЭО" от 08.05.2014 года  
по адресу: 125080, Москва, ул. Мухоморова, д. 10, стр. 3

Местонахождение участка

Плотный грунт



*[Signature]*  
Архитектор

*[Signature]*  
Архитектор

протокол № 1 от 08.05.2014 года

10.2. Договор считается заключенным с момента получения Актом приема-передачи земельного участка от имени заказчика (застройщика) и подписания (или иного равнозначного действия) застройщиком, подтверждающего выполнение работ, предусмотренных условиями договора, либо приема заказчиком подписанного застройщиком акта приема-передачи земельного участка. Договор считается заключенным с момента подписания (или иного равнозначного действия) застройщиком, подтверждающего выполнение работ, предусмотренных условиями договора, либо приема заказчиком подписанного застройщиком акта приема-передачи земельного участка.

решением третейского суда, в соответствии с которым, стороны с согласия Стороны могут обратиться за рассмотрением спора в третейский суд. Стороны признают действительность арбитражного суда, по предмету спора, заключенной, заключенной в любой форме, по своей воле и в интересах сторон, от имени Стороны и/или Сторон, в соответствии с условиями Договора. Если одна из Сторон не исполнит свои обязательства по договору, другая Сторона имеет право обратиться в третейский суд. Стороны признают действительность арбитражного суда, по предмету спора, заключенной, заключенной в любой форме, по своей воле и в интересах сторон, от имени Стороны и/или Сторон, в соответствии с условиями Договора.

11. Юридический адрес, документы и кадастровый номер

Адрес: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 10, стр. 3  
Юридический адрес: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 10, стр. 3  
ИНН: 50/011/001/001/001/001  
ОГРН: 1045000000000

Адрес: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 10, стр. 3  
Юридический адрес: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 10, стр. 3  
ИНН: 50/011/001/001/001/001  
ОГРН: 1045000000000





№ от 20.08.19/19  
12-08-19

Договор № 030519-ХМ-А  
аренды нежилого помещения

КОПИЯ

«03» авг 2019 года

г. Ханти-Мансийск

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопментс» Д.У. Закрытым  
непубличным акционерным обществом «Алтайра», именуемое далее «Арендодатель», в  
лице Генерального директора Компании Олег Павлович Устав, с одной  
стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Винный клуб», именуемое далее «Арендатор», в  
лице Директора Бюджетной Дачи Валерия Владимировича на основании Устава, с другой стороны,  
далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого  
помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель в соответствии с настоящим Договором передает в срочное пользование  
пользование, а Арендатор принимает в пользование нежилое помещение № 1006 общей площадью 130,7 (сто тринадцать  
целых и семь десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:51 (далее по тексту  
«Помещение»), расположенное на кадастровом этапе многоквартирного дома по адресу: Ханты-  
Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 (далее по тексту «Объект»),  
в соответствии с кадастровым номером и кадастровым описанием, указанным в выписке из Единого государственного  
реестра недвижимости.

1.2. Помещение, предоставляемое в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначено  
для использования в следующих целях: для торговых целей.

1.3. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, содержащего описание  
передаваемого в аренду Помещения, его технического состояния, состояние, наличие  
аккомодационной мебели, коммуникаций и иную информацию о Помещении, характеризующую его  
по моментам сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»).

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещения, которые были выявлены и  
зафиксированы в Акт. За все остальные, в том числе возникшие после подписания Акта, несет  
ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким лицам, в том числе  
и/или Закрытому акционерному обществу «Алтайра», что подтверждается  
Свидетельством о государственной регистрации права на кадастровый номер 86-AB 045964 от 26.02.2015 года  
выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (регистрационный номер Единого государственного  
реестра недвижимости № 86-86/001-86/001/004/2015-278/1), кадастровый номер:  
86:12:0101071:51.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопментс» осуществляет деятельность по  
управлению Закрытым акционерным обществом «Алтайра» в соответствии с Уставом «Алтайра» на основании  
привилегированного управления ЭТНО закрытого общества «Алтайра» зарегистрированного Банком России  
27 июля 2014 г. и № 2022 (с изменениями и дополнениями).

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Арендодатель имеет право:**

2.1.1. входить в Помещение в любое время в целях проверки соблюдения Арендатором условий настоящего  
Договора, а также привлекать для проверки Помещения, контроля за состоянием Помещения, для  
принадлежности ремонтных работ, подомовщиков и исполнителей всех коммунальных и общедомовых,  
которые входят в состав Помещения, составляют его часть, а также для установления, проверки, ремонта,  
обновления, перестройки и обслуживания соседних помещений, мест общего пользования, и для  
выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору. Арендодатель обязуется контролировать  
действия своих сотрудников, чтобы они не причинили ущерб имуществу Арендатора или доставили  
неудобств.

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель  
оставляет акт. На основании указанного акта Арендодателем выносятся предписания с указанием мер и  
сроков исполнения вышеназванных нарушений.

2.1.3. в соответствии с порядком, определяемым по исполнению настоящего Договора в порядке и на  
условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров,  
заключенных между Сторонами) прекратить доступ Арендатора, его представителей, работников и иных  
лиц в Помещение;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров,  
заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, связи  
и водоотведения.

**2.2. Арендодатель обязан:**

2.2.1. передать Арендатору указанное в п. 1.1. настоящего Договора Помещение по Акту в течение 3  
дней рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанные  
деятельность не причиняет вред имуществу Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора;

2.2.3. своевременно возмещать счета-фактуры по настоящей Договору. Арендодатель обязуется  
Арендатору счета-фактуру и акт каждый месяц в последний рабочий день соответствующего месяца.

**2.3. Арендатор имеет право:**

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя установить в Помещении системы сигнализации и системы охраны Объекта, а  
также обеспечить их свой счет охрану Помещения;

2.3.2. предоставлять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие  
Помещение. Объект с предпринятого письменного согласия Арендодателя, а также  
представитель органов исполнительной власти если в соответствии с законодательством РФ требуется их  
присутствие для проведения, выполнения соответствующих коммунальных/оборудований;

2.3.3. проводить в месте общего пользования на территории Объекта и использовать места общего  
пользования Объекта для целей, для которых они предназначены;

2.3.4. за свой счет и eigene силами с письменного разрешения Арендодателя устанавливать и  
эксплуатировать внутри Объекта а также-либо оборудование, мебель, инвентарь, плакаты, стеллажи,  
флаги и т.д., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что  
внешний вид информации, цвета, содержание, размеры и расположение будут соответствовать  
действующему законодательству о рекламе, требованиям жилищного и градостроительного законодательства,  
требованиям соответствующих муниципальных органов, установленными правилами содержания общего  
пользования многоквартирного дома и иным требованиям;

2.3.5. проводить увеличение и оплату Помещения при условии соблюдения правил пожарной  
безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны труда и  
охраны окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ, без получения  
предварительного письменного согласия Арендодателя на проведение указанных работ;

2.3.6. с письменного согласия Арендодателя производить переоборудование или переоборудование  
Помещения при условии соблюдения правил пожарной безопасности, требований техники безопасности,  
санитарного контроля, правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующему  
законодательству РФ;

2.3.7. предоставлять Помещение или его часть в субаренду с письменного согласия Арендодателя и  
при соблюдении следующих условий:

- наличие срока аренды по Договору, досрочное прекращение Договора Арендатор несет  
полностью ответственное/расхождение любого и всех без исключения договоров субаренды,  
заключенных между Арендатором и любым субарендатором в отношении (субарендных) помещений;

- в случае такого досрочного прекращения договора (ов) субаренды в результате досрочного  
прекращения Договора, Стороны настоящего соглашения, что ни при каких условиях ни один из  
субарендатор НЕ будет вправе требовать от Арендодателя, а Арендодатель не будет обязан почитать  
договорный договор аренды (или/или субаренды) и/или договор (субаренды) на любых условиях;

- Арендатору гарантирует и обязан обеспечить, чтобы все условия и условия были выполнены и  
такой договор субаренды заключенный между Арендатором и субарендатором, в том числе от  
субарендатор от требования и/или требований, предусмотренных статьями 618 Гражданского кодекса Российской  
Федерации;

- любая плата Арендатора оформит субаренду в нарушение условий и обязательств,  
предусмотренных настоящим письмом и Договором Арендатор является виновной и несет ответственность  
существенное нарушение Договора Арендатор. Любое согласие Арендодателя на конкретную субаренду не  
влечет согласие Арендодателя на другую или последующую субаренду, и любая полиграфия субаренды  
субарендатора Арендатора подписывается настоящим Условьями и помещаются так, как будто бы подобная  
субаренда осуществлялась бы самим Арендатором;



исключением случаи в субаренду), в том же порядке стороны по сделкам, результаты которых может быть исполнено поручение и обязательствах при третьих лицах в Помещении.

2.4.24. арендатор обязуется Помещением, не допускать вывоза и самовывоза мебели в проходных, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнера и буфера, специально предназначенных для хранения мебели;

2.4.25. не допускать उपयोगов сотрудничества Арендатора с другими лицами на рабочих местах, в офисе в Помещении, за исключением мест, предназначенных для курения и отнесенных специализированным законодательством;

2.4.26. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и жилищных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и коммуникаций Объекта, а также для устранения неисправностей, аварий, чрезвычайных ситуаций;

2.4.27. немедленно информировать представителей Арендодателя о стихийных или иных повреждениях и неисправностях в инженерных системах, коммуникациях или разрушениях в Помещении, Офисе и на прилегающей территории;

2.4.28. не наносить ответственного ущерба за содержание мебели, работником коммунальных и жилищных служб в Помещении, сообщать его владельцу и контрагенту телефоны Арендодателя в письменной форме в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Акта;

2.4.29. по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении вернуть Арендодателю все принадлежащие Арендатору вещи, оборудование, составляющие его принадлежность и принадлежность без вреда для последних;

2.4.30. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю причиненный ему ущерб как от порчи имущества в аренду помещений, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.31. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю предварительно заверенные копии изменений документов в срок не более десяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При неисполнении данной обязанности и в случае появления споров между Сторонами по истечению срока Арендатор не вправе ссылаться на наличие изменений. В случае возникновения у Арендодателя условий, вытекающих из прекращения или изменения данной обязанности, взыскания убытков, взыскания неустойки;

2.4.32. соблюдать режим работы, который устанавливается с Арендодателем в полном объеме; обеспечить вывоз мусора, в том числе для государственных учреждений, установленных законодательством;

2.4.33. самостоятельно подать документы на регистрацию Договора и нести расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, дополнительных соглашений к нему, составлений о его расторжении, в том числе, издержки на нотариальное заверение копий документов, предоставляемых Сторонами для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, составления о расторжении;

2.4.35. В случае если Арендатор уклоняется от подачи документов на государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему, составлении о его расторжении, Арендодатель вправе подать на государственную регистрацию документов в одностороннем порядке в течение 2 (Двух) календарных месяцев с момента предоставления Арендодателем на письменному запросу Арендатора всех необходимых документов, Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) календарных дней в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС, взыскать с Арендатора, государственной регистрации №, за каждый случай не подачи документов Арендатором на государственную регистрацию данного Договора, дополнительных соглашений к нему или составлении о расторжении, и кроме того оплатить стоимость услуг Арендодателя по государственной регистрации Договора Арендатора, дополнительных соглашений к нему, составлении о его расторжении в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС по ставке, установленной законодательством РФ, за каждую государственную регистрацию данного Договора, дополнительных соглашений к нему или составлении о его расторжении. При этом Арендодатель имеет право по своему усмотрению оказывать услуги как самостоятельно, так и привлечь к их оказанию организацию, специализирующуюся на оказании услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, взысканного суммы оплачивается Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета Арендодателем.

3.1. Размер арендной платы по Договору и порядок расчетов составляет: 111 095,00 (Сто одиннадцать тысяч девятьсот пятьдесят рублей 00 копеек, включая НДС по ставке, установленной законодательством РФ, за все Помещение в месяц.

Начиная со 2 (Второго) года Срока аренды, начисленного с даты подписания Акта, Арендная плата, увеличивается ежегодно на 10 % (Десять процентов) от суммы ежемесячной Арендной платы, действующей в последнем календарном месяце, предшествующем появлению. Каждый последующий платежный период по истечению 12 (двенадцати) месяцев после предыдущей индексации.

Изменение Арендной платы в связи с ее индексацией осуществляется без подписания дополнительного соглашения к Договору.

3.2. В Арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, в том числе потребленной Арендатором электроэнергии и услуг телефонной связи.

Арендатор вправе заключить договоры на поставку электроэнергии и предоставления услуг связи и оплачивает оплату в соответствии с заключенными договорами. Арендатор обязуется осуществлять оплату за электроэнергию на основании заключенного договора за период начиная с даты подписания Акта, а за услуги телефонной связи – с даты заключения договора по предоставлению услуг связи.

В случае не заключения Арендатором договора на поставку коммунальных услуг, электроэнергия и предоставление телефонных услуг связи и выставление счетов на оплату таких услуг за Помещение Арендодателем, Арендатор обязуется возместить Арендодателю такие платежи.

3.3. Арендатор ежемесячно оплачивает Арендодателю коммунальные услуги, предоставляемые Арендатором (далее – «Предоставляемые услуги») коммунальные платежи за арендуемое Помещение в срок, устанавливаемый договором с Управляющей компанией, осуществляющей управление и обслуживание многоквартирного жилого комплекса, в том числе в течение срока действия Договора, и коммунальные услуги начисленные Акт о подписании Акта и далее в течение срока действия Договора.

3.3.1. Арендатор, самостоятельно предоставляет необходимые данные для своевременного получения счетов от Управляющей компании субарендатора, который предоставляет услуги по оплате коммунальных услуг либо, если это предусмотрено договором субаренды, самостоятельно предоставляет необходимые данные для своевременного получения счетов от субарендатора.

3.3.2. Для исполнения обязательств указанных в п. 3.3. Договора Арендатор обязуется заключить договор на предоставление коммунальных услуг в Управляющей компании по подпункту 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления в силу настоящего Договора и Управляющей компании в указанный срок.

3.4. В срок не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца следующего за отчетным месяцем, Арендатор направляет Арендодателю отчет о произведенных коммунальных платежах за Помещение за предшествующий месяц и прикладывает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсообеспечивающих и эксплуатирующих организаций отчетов на оплату и копии платежных документов, подтверждающих оплату.

3.5. Арендная плата вносится Арендатором в следующем порядке:

3.5.1. первый арендный платеж за период, с даты заключения Договора по последнему числу календарного месяца, в котором Договор был заключен, вносится в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта аренды-передачи Помещения;

3.5.2. последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно в размере, установленном п. 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещения.

3.6. Размер Арендной платы, сформированной по окончании настоящего Договора, Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Об изменении ставки Арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты ее взыскания. Изменение Арендной платы в соответствии с настоящим пунктом является дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.7. Арендатор считается исполнителем возмездного обременения по Договору с даты поступления денежных средств на указанный Арендатором счет в банке, открытый в соответствии с условиями Договора, в полном объеме с последующим указанием в платежном поручении назначения платежа в платежном поручении назначения платежа, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, название и реквизиты Арендодателя, а также месяц, в который вносится Арендная плата.

В случае если же далее в календарный платеж указан Арендатором период, но при этом не указан номер (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодателем вправе засчитать такие платежи, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведения Арендатором в течение срока действия настоящего Договора относятся к улучшениям собственности Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя с момента ввоза в Помещение Арендатором по Акту.

4.2. Право собственности на улучшения переходит от Арендатора к Арендодателю в момент подписания Сторонами Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшения Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

5. Порядок возврата Помещения

5.1. Арендатор полностью предостерегает Арендодателя в срок не позднее чем за 60 (Шестьдесят) рабочих дней о предстоящем освобождении Помещения в связи с окончанием срока действия настоящего Договора.

5.2. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении в случае обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после применения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с требованием возместить стоимость ремонта Помещения и в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии представить ремонт Помещения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возмещение в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме, эквивалентной претензии Арендодателя. Пример ущерба определяется на основании оприходованного Актом приема-передачи Арендатором помещения Помещения, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости или преемственно заключенного Договора.

5.3. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт приема-передачи (Акт возврата) Помещения, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением заключенного Договора.

5.4. В случае возврата у Арендатора на момент окончания действия Договора, а также при его расторжении в п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, а также в случае нарушения в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных условий, предусмотренных настоящим Договором), обязательств Арендатора по оплате аренды Помещения, Арендатор управляет право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Претензии Арендатора по оплате аренды Помещения, Арендодателем не принимаются. Арендатор несет ответственность за сохранность имущества, находящегося в залоге у Арендодателя, в соответствии с условиями настоящего Договора и том объеме, какой оно имеет к моменту подписания Акта приема-передачи Помещения. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества, находящегося в залоге у Арендодателя, в случае его реализации на торжонном рынке. В случае, если Стороны не придут к согласию о стоимости заложенного имущества в течение 10 (Десяти) рабочих дней, то они принимают независимую оценочную организацию. Расходы по оплате таких услуг несет Арендатор.

5.5. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.4. настоящего Договора, по истребованному порядку. В случае взыскания Арендатором долгов в срок, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, или соглашения, что Арендодатель имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество по любому порядку и соответствии с законом «О залоге в Гражданском кодексе РФ».

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Арендатор несет перед Арендодателем и полным объемом ответственности за убытки, причиненные виновными действиями или бездействиями Арендатора (в т.ч. и результатом пожара, затопления (в т.ч. в случае), произошедшего в виде форс-мажорной Помещения, которые подлежат возмещению в течение 5 (пяти) дней с момента предъявления документально обоснованного требования Арендодателем, включая разумную сумму.

настоящему Договору. При этом, если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

2) во вторую очередь погашаются платежи (платежи), неоплаченные Арендодателем за несовершенное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

3) и третья очередь засчитывается обязательства по текущим арендным платежам. Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в эту очередь, Арендодатель вправе провозвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.8. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных государственных (муниципальных) органов власти и управления, включая принятие работ Области в экстренные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, для осуществления работ законодательных и иных органов, переносит график оплаты и продолжение срока действия настоящего Договора не производится.

3.9. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательств по взаимным расчетам между собой.

3.10. Стороны договорились, что при наступлении определенных, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, Арендант платит удерживается Арендатором в обмен возврата, предусмотренного настоящим Договором.

3.11. Арендатор обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта возврата обязательств по платежу (Денежная – обеспечительный платеж) в сумме 111 095,00 (Сто одиннадцать тысяч девятьсот пятьдесят рублей 00 копеек, включая НДС по ставке, установленной законодательством РФ). Обязательный платеж служит обеспечением надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и уплачивается в срок, в размере, установленном в настоящем Договоре. Обязательный платеж не является залогом и по истечении у Арендатора и без исполнения обязательств Арендатором сумма обязательства по настоящему Договору и без возврата Арендодателем возмещает сумму обеспечительного платежа Арендатором всех своих обязательств по Договору и не была взыскана в полном объеме) в течение 20 (Двадцать) рабочих дней с даты подписания Акта возврата Помещения или его досрочного расторжения, при условии подписания Сторонами Акта возврата обязательств по платежу (Денежная – обеспечительный платеж) в сумме 111 095,00 (Сто одиннадцать тысяч девятьсот пятьдесят рублей 00 копеек, включая НДС по ставке, установленной законодательством РФ) в течение 5 (пяти) рабочих дней, по истечении которых вычета из суммы обеспечительного платежа в пользу Арендатора не производится, но, ограничивается денежной суммой, подлежащей возврату Арендатором в срок, установленный в настоящем Договоре, обязательства по уплате Арендант платеж, либо любого иного платежа в соответствии с настоящим Договором, и при условии непогашения Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней после направления Арендатору уведомления Арендодателем о пропуске в их выплате. Сумма займа убавлена, в части реального ущерба понесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором, его подразделений или их субординированных подразделений Арендодателем в результате причинения ущерба Арендодателю, и при условии непогашения Арендодателем в течение 5 (пяти) рабочих дней после направления Арендатором уведомления Арендодателем о пропуске в их выплате. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе оставить сумму обеспечительного платежа в качестве задатка на проведение и погашения работ за вычетом.

3.13. В случае увеличения арендной платы, а так же при исходе сумм из обеспечительного платежа в срок, предусмотренный в 3.12 Договора, Арендатор обязан возместить обеспечительный платеж до даты, указанной в уведомлении Арендодателем, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента взыскания соответствующего уведомления от Арендодателя, так чтобы у Арендодателя поступило в полном объеме сумма обеспечения возврата Помещения.

3.14. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, после предварительного письменного уведомления за 5 (пять) рабочих дней, приостановить вычета из суммы обеспечительного платежа в пользу Арендатора в размерах, но, не ограничиваясь денежной суммой, подлежащей возврату Арендатором в срок, установленный в настоящем Договоре, обязательства по уплате Арендант платеж, либо любого иного платежа в соответствии с настоящим Договором, и при условии непогашения Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней после направления Арендатору уведомления Арендодателем о пропуске в их выплате. Сумма займа убавлена, в части реального ущерба понесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором, его подразделений или их субординированных подразделений Арендодателем в результате причинения ущерба Арендодателю, и при условии непогашения Арендодателем в течение 5 (пяти) рабочих дней после направления Арендатором уведомления Арендодателем о пропуске в их выплате. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе оставить сумму обеспечительного платежа в качестве задатка на проведение и погашения работ за вычетом.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведения Арендатором в течение срока действия настоящего Договора относятся к улучшениям собственности Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя с момента ввоза в Помещение Арендатором по Акту.

4.2. Право собственности на улучшения переходит от Арендатора к Арендодателю в момент подписания Сторонами Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшения Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

5. Порядок возврата Помещения

5.1. Арендатор полностью предостерегает Арендодателя в срок не позднее чем за 60 (Шестьдесят) рабочих дней о предстоящем освобождении Помещения в связи с окончанием срока действия настоящего Договора.

5.2. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении в случае обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после применения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с требованием возместить стоимость ремонта Помещения и в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии представить ремонт Помещения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возмещение в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме, эквивалентной претензии Арендодателя. Пример ущерба определяется на основании оприходованного Актом приема-передачи Арендатором помещения Помещения, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости или преемственно заключенного Договора.

5.3. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт приема-передачи (Акт возврата) Помещения, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением заключенного Договора.

5.4. В случае возврата у Арендатора на момент окончания действия Договора, а также при его расторжении в п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, а также в случае нарушения в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных условий, предусмотренных настоящим Договором), обязательств Арендатора по оплате аренды Помещения, Арендатор управляет право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Претензии Арендатора по оплате аренды Помещения, Арендодателем не принимаются. Арендатор несет ответственность за сохранность имущества, находящегося в залоге у Арендодателя, в соответствии с условиями настоящего Договора и том объеме, какой оно имеет к моменту подписания Акта приема-передачи Помещения. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества, находящегося в залоге у Арендодателя, в случае его реализации на торжонном рынке. В случае, если Стороны не придут к согласию о стоимости заложенного имущества в течение 10 (Десяти) рабочих дней, то они принимают независимую оценочную организацию. Расходы по оплате таких услуг несет Арендатор.

5.5. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.4. настоящего Договора, по истребованному порядку. В случае взыскания Арендатором долгов в срок, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, или соглашения, что Арендодатель имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество по любому порядку и соответствии с законом «О залоге в Гражданском кодексе РФ».

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Арендатор несет перед Арендодателем и полным объемом ответственности за убытки, причиненные виновными действиями или бездействиями Арендатора (в т.ч. и результатом пожара, затопления (в т.ч. в случае), произошедшего в виде форс-мажорной Помещения, которые подлежат возмещению в течение 5 (пяти) дней с момента предъявления документально обоснованного требования Арендодателем, включая разумную сумму.

6.3. В случае неоплаты Арендатором арендных платежей в срок, предусмотренные п. 3.5. Договора, а также иных платежей по Договору Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пенни в размере 0,1% (ноль сотых долей процента) от суммы задолженности на каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда Арендация платежа должна была уплачена согласно п. 3.5. Договора, но дату ее фактического платежа и сумму получения Арендодателем соответствующего уведомления Арендодатель.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке приостановить по своему усмотрению исполнение размера платы и/или установить период времени, в течение которого пенни не взыскивается, на основании решения Арендодателя, исключая Арендатора и иные соответствующие уведомления.

Самостоятельно пенни и/или неустойку Арендатор не имеет право взыскивать с третьих лиц, за исключением случаев, указанных в пункте 6.4. настоящего Договора, в течение которого пенни не взыскивается.

6.4. Арендодатель не несет материальную ответственность в случае прекращения фискального документа Арендатора по вине третьих лиц.

6.5. Уплата пенни и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств по себе обязательству в рамках настоящего Договора.

6.6. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора перед третьими лицами, равно как и Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя перед третьими лицами за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

6.7. В случае прекращения аренды Арендатором или субарендаторами имущества третьих лиц по причине нарушения правил эксплуатации имущества, неисполнения обязательств по текущему ремонту, противопожарной безопасности, неисполнения обязательств по содержанию имущества или текущему ремонту, нарушениям правил эксплуатации или требований Арендатора/субарендатора, а также вследствие нарушения условий предоставления коммунальных услуг, установленных действующим законодательством, Арендодатель имеет право возместить все понесенные убытки в полном объеме. Управлением организации, государственной или муниципальной власти, иных лиц.

6.8. В случае прекращения аренды Арендатором или субарендатором имущества Арендодателем в связи с этим убытки Арендодателя и т.д. Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в полном объеме понесенные убытки за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их недостатке за счет заложенного имущества Арендатора по внесудебному порядку.

6.10. Если Помещение в результате действий Арендатора или причинения им небрежностью завершенных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор возмещает стоимость его замены и за свой счет или возмещает ущерб, понесенный Арендодателем, и устанавливает порядок.

6.11. Подписание о законных претензиях не производится в отношении Стороны по настоящему Договору.

6.12. В том случае, если Арендатор не вносит Арендую плату, либо не совершает иных платежей предусмотренных Договором, в срок, предусмотренный Договором, в том числе не увеличивает убытки понесенные Арендодателем, Арендодатель по истечении 5 (пяти) рабочих дней, следующих за датой нарушения срока платежа, возмещения убытков, и соответствии с п.3.12. настоящего Договора, имеет право в одностороннем порядке внести сумму обеспечения соответствующего платежа, указанного в п.3.11. Договора (в соответствии с суммой), и оплату платежей Арендатора и полностью удержать об этом Арендатора.

При этом Арендатор обязан возместить обеспечительный платеж до размера, установленного Договором, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Арендодателя.

6.13. За не исполнением обеспечительного платежа в срок, установленный п.3.13., 6.12. Договора, Арендатор возмещает Арендодателю пенни в размере 0,5 (пять сотых долей процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, после востановления Арендодателем письменной претензии.

6.14. Уплата Стороной неустойки (пени) не освобождает их от исполнения обязательств, установленных в них Договором.

6.15. В случае расторжения (окончания) договора без исполнения соглашения о расторжении и/или в связи с расторжением в Арендодателем, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя выплатить штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС, по ставке, установленной законодательством РФ.

**7. Форс- мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, если причиной тому являются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

В случае наступления указанных обстоятельств, указанные настоящим Договором сроки исполнения обязательств продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Стороны, подвергшиеся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязаны в письменной форме известить другую сторону о наступлении, продолжении срока действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от соответствующих органов. Неисполнение периода уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны право ссылаться на них как таковых.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 2 (Двух) месяцев подряд, то любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в этом случае на одну из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях не исключены или не подлежащих исполнению условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. При решении вопросов, не вытекающих из содержания и текста и условий настоящего Договора, но в отношении исполнения обязательств из отношений Сторон по нему, возникающих впоследствии истечения полномочия Российской Федерации.

8.2. При не достижении Сторонами взаимовыгодного решения по истечении 10 (Десяти) рабочих дней спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

**9. Изменение и/или расторжение Договора**

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено условиями Договора. Все изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

9.2. Препишите выхаж-либо из положений настоящего Договора недействительными не являются соглашения для прекращения выполнения Договора недействительными и истом.

9.3. С подписанным настоящим Договором все ранее выданные акты договоренности по настоящему Договору теряют силу.

**10. Срок действия Договора, Порядок расторжения.**

10.1. Срок аренды Помещения устанавливается на 5 (Пять) лет с даты подписания Сторонами Акта сдачи в аренду - Срок аренды).

10.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расторгается п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются в отношении Сторон, возникших с даты его подписания. До момента государственной регистрации настоящего Договора, Договор считается действующим, при этом срок аренды по такому зарегистрированному договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания (далее в настоящем пункте - **Фактический договор**) с автоматической (без необходимости подписания дополнительного соглашения) пролонгацией настоящего Договора как Континентального договора на срок, равный и на тот же срок, на усмотрение Сторонных ежегодной подписки, установленной п. 11 Договора. Автоматическая пролонгация настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны особо оговорили, что условие расторжения настоящего Договора возмездно Помещения Арендодателю и их исполнению.

10.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

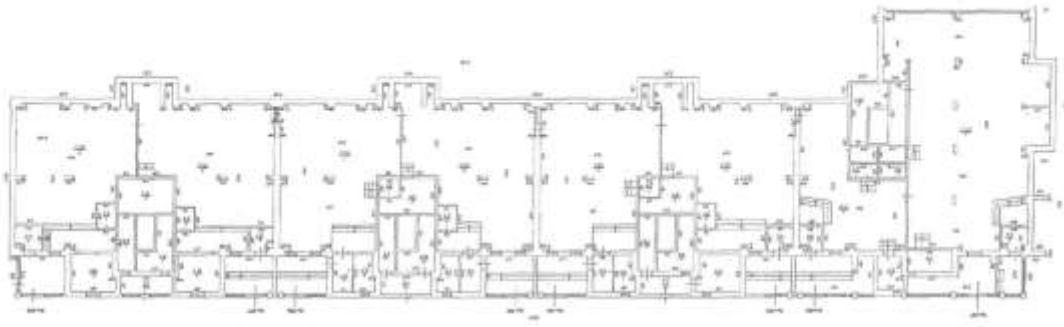
10.4. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив Арендатора в срок не позднее 1 (одного) месяца до даты расторжения настоящего Договора.

10.5. В случае нарушения Арендатором срока внесения Арендной платы Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив



Приложение № 1  
к договору аренды нежилого помещения  
№ 030519-ХМ-А от 03/0 мая 2019 года

План размещения Помещения



12

Арендатор:  
ООО «Вашый клуб»  
/Д.В. Бобринка/  
Директор



Арендодатель:  
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ  
«Инвестпроект» «Ангстрим»  
/О.Л. Копылева/  
Генеральный директор



письменное уведомление Арендатора. Договор прекращает свое действие с даты, указанной в уведомлении, но не ранее чем через 5 (пять) рабочих дней с момента получения уведомления Арендатором.

10.6. В случае, если Арендатор или субарендаторы эксплуатируют Помещение с нарушением действующих нормативных актов РФ, правил, приказов и распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иных ведомственных, ведомственных, исполнительных, технических, обслуживающих, эксплуатационных и текущего ремонта Помещения и Инженерных систем, Арендодатель имеет право, направив письменное уведомление за 5 (Пять) рабочих дней, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

10.7. С момента, указанного в уведомлении, предусмотренном п.п. 10.5., 10.6. настоящего Договора, все обязательства Арендодателя по настоящему Договору прекращаются.

Отказ Арендодателя от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендным платежам и иным, предусмотренным в первом действии Договора.

10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Стороны не приняли решение о его продлении, либо с момента, указанного в п.п. 10.5, 10.6. настоящего Договора.

10.9. В случае истечения срока аренды по Договору или досрочного расторжения Договора, обеспечительный платеж может быть засчитан Арендодателем в счет оплаты за последний месяц аренды, если обеспечительный платеж не будет использован Арендодателем для исполнения условий предусмотренных Договором. Если период действия Договора, оставшийся до даты досрочного прекращения Договора составляет менее месяца, либо сумма обеспечительного платежа по иным причинам превышает размер Арендной платы за период, оставшийся до досрочного прекращения Договора, сумма обеспечительного платежа подлежит зачету Арендатору в соответствии с условиями Договора, с момента окончания действия Договора.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

11.2. Во всех случаях изменения содержания уведомлений Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

11.3. Все уведомления, направленные Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уполномоченному лицу под расписку о получении либо направляются ф.у.п. «Почта России» заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре.

11.4. Приложение №1 «План размещения Помещения» является неотъемлемой частью Договора. Стороны.

Арендодатель:  
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ  
«Инвестпроект» «Ангстрим»

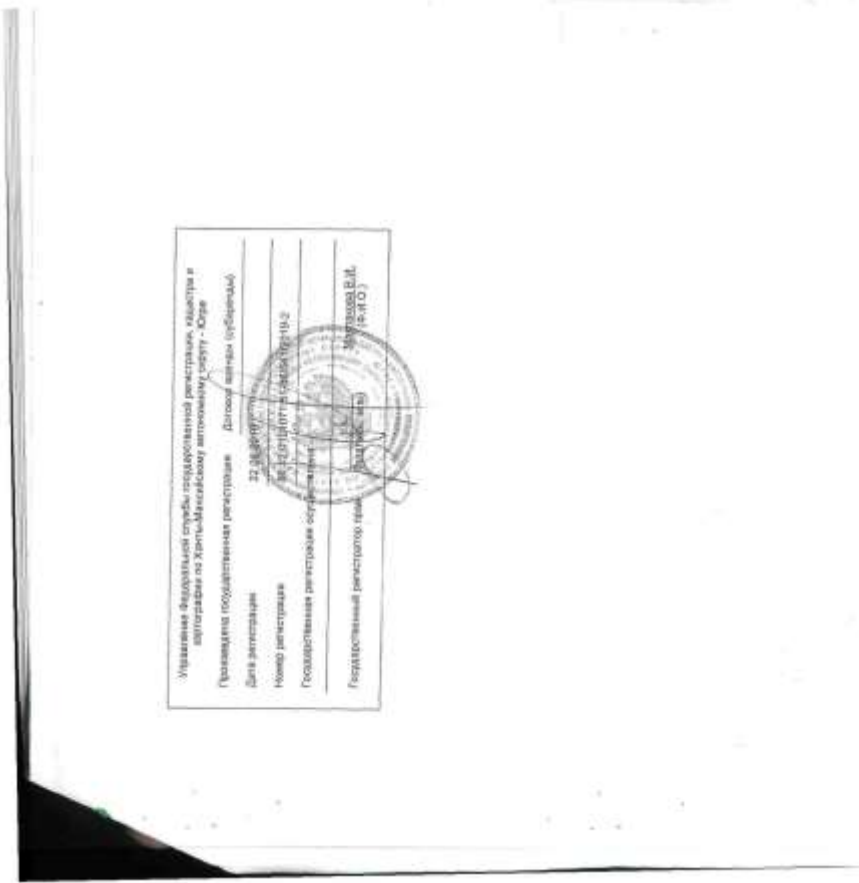
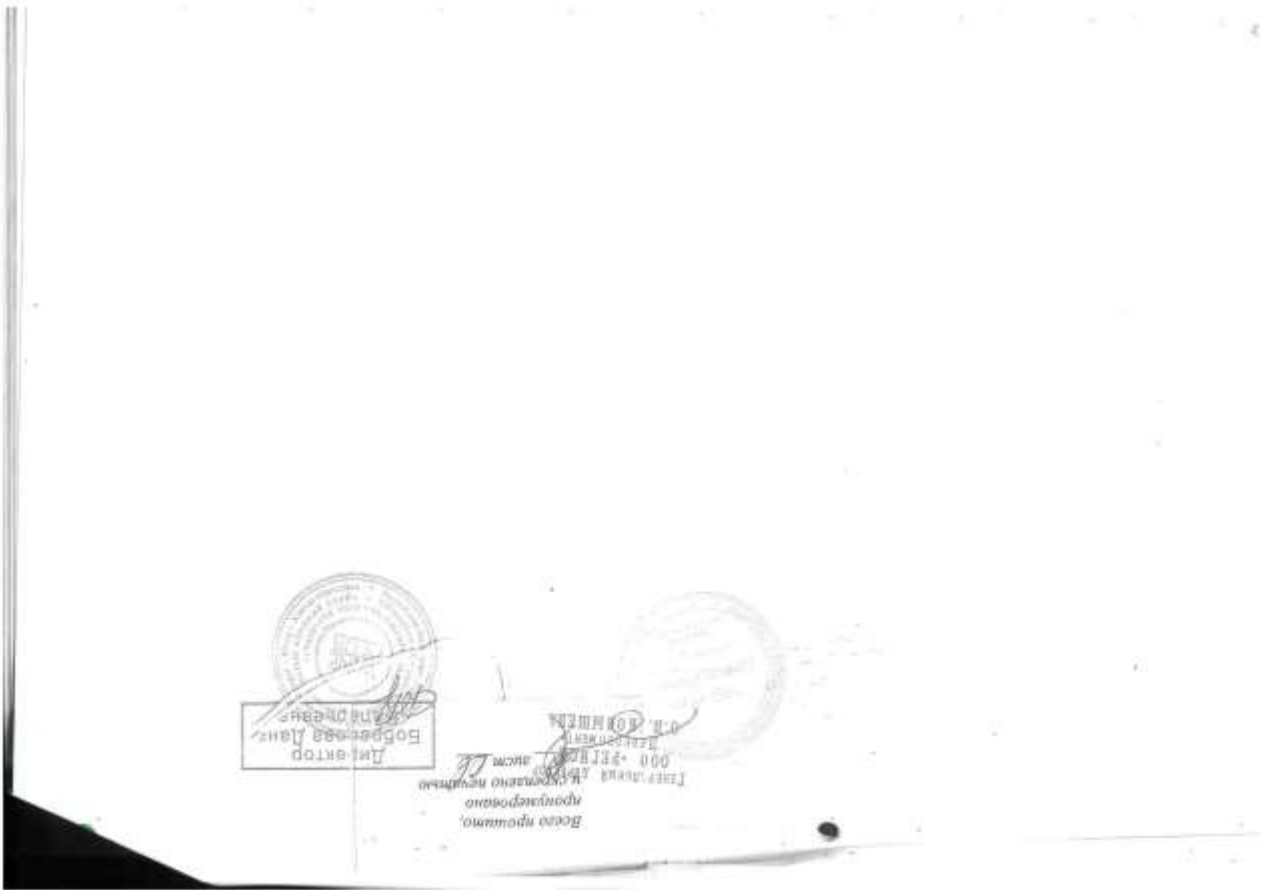
Адрес местонахождения/почтовый адрес:  
19021, г. Москва, бульвар Зубовский, д.  
1А, этаж 6, помещение 1, комната 1.  
ИНН/КПП 7708227080/770401001  
р/с 407018100000000000112 Инк.ТДВ (АО)  
БИК 044525823  
т.ф. 7031 (495) 777-29-64

Директор  
/О.Л. Копылева/

Арендатор:  
ООО «Вашый клуб»

Адрес местонахождения/почтовый адрес:  
628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.  
Шевченко, 8 помещение 1007  
ИНН 8601038673 КПП 860101001  
р/с 40703810910000045546 АО «Ташавф»  
БИК 044525974  
Контакт. тел. +7 (3467) 915-888, +7 (908) 8 915 888

Директор  
/Д.В. Бобринка/



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	
Примечание государственная регистрация	Договор аренды (субаренда)
Дата регистрации	22.08.2015
Номер регистрации	50:05/2015/0005/001/2015-0001/001
Государственная регистрация совершена	22.08.2015
Первичный регистрационный номер	50:05/2015/0005/001/2015-0001/001



Российская Федерация  
Город Москва

Двадцать третьего июля две тысячи девятнадцатого года  
Я. Кузнецов Николай Иванович, нотариус города Москвы, свидетельскую верность копии с  
представленного мне документа.

Зарегистрировано в реестре: № 77/2019-077-2019-14-301.

Нотариально удостоверенной пошлины (по тарифу): 140 руб. 00 коп.  
Уплачено за оказание услуги нотариального и нотариального характера: 700 руб. 00 коп.



Н.И.Кузнецов

Вход. № 050919/017  
05.08.2019 г.

Дополнительное соглашение №1 (о правопреемстве)  
к Договору 030519-ХМ-А от «23» мая 2019 года

г. Москва

«29» августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛЬ» Д.У. (далее - Общество) по управлению инвестиционным фондом недропроекта «СТРОЙПРОЕКТ», (Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛЬ» Д.У. (далее - Общество)), ИНН 50/01-00728 выдана ФССФ России 07 октября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Суриковой Дины Валерьевны, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Винный клуб», именуемая в дальнейшем «Общество», в лице Директора Бобринской Дины Валерьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в полном составе «Стороны», руководствуясь п. 1 ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору 030519-ХМ-А от «23» мая 2019 года (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. В рамках Договора аренды № 030519-ХМ-А от «23» мая 2019 года (далее - Договор) Стороны в связи с передачей права собственности на помещение в аренду нежилому помещению - нежилому помещению №1000 общей площадью 130,7 (сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метров к ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. (ИНН 50/01-00728) «СТРОЙПРОЕКТ» на основании Договора от 18 июня 2019 года, подтверждающего правопреемство друга и общества «ОРЕОЛЬ» к Договору и новому Арбитражному.
2. В результате выше обозначенной передачи все права и обязанности прежнего Арбитражного по Договору переданы и приняты по Договору суриковой и направлены по юрлицу недропроекта Арбитражного, указанным и наименованию Соглашения.
3. Стороны обязуются в соответствии со всеми условиями Договора, и регистрируют действие на основании соглашения Стороны с «05» августа 2019 года.
4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующими законодательными актами Российской Федерации.
5. Настоящее Дополнительное соглашение подпадает под государственную регистрацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Обязательность настоящего Дополнительного соглашения для регистрации имеет Арбитражного.
6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для Росреестра.

9. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Акционерское общество «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗИФФ  
 «Управляющая компания «СТРОЙПРОЕКТ»  
 Место нахождения: 119134, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3  
 БИК 044725823, ИНН 7704750193  
 ОГРН 504701810872080157014  
 \* Московская область, Подольск  
 (ОАО)  
 ОГРН 504701810100000000823  
 тел. (495) 231-46-48

Генеральный директор  
 М.П. \_\_\_\_\_ (Д.В. Сурикова)

Арбитражный  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Винный клуб»  
 Место нахождения: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шувалова, д. 1007.  
 ОГРН 1168617071706, ИНН 8601658873, КПП 860101001, расчет 40702810810900043546 в АО «Глобальфинанс» (ОАО), а/с 30101810452300000994, БИК 044523974  
 Тел./факс: +7(3467) 011-888

Генеральный директор  
 М.П. \_\_\_\_\_ (Д.В. Бобринская)

Дата: 16.10.2015 г.  
 М.П. О.А. 2015

**КОПИЯ**

Договор № 231216-ХМ-А  
 аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск  
 «23» декабря 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.** (Закрываются  
 новым инвестиционным фондом недвижимости «Алтайрако», именуемое далее «Арендодатель»), в лице  
 Юристы Ольга Павловна, действующая на основании доверенности от 25.02.2016 года, удостоверенной  
 нотариусом г. Москвы, Кузнецовым Николаем Николаевичем, зарегистрированной в реестре № 5-13/67, с  
 одной стороны, и  
**Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб"**, именуемое далее «Арендатор», в  
 лице Директора Бобровской Даны Валерьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,  
 далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого  
 помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель в соответствии с настоящим Договором передает в срочное временное владение  
 и пользование, а Арендатор принимает нежилое помещение № 1007 общей площадью 160,9 (сто  
 недостающих целых девять десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:148 (далее  
 по тексту «Помещение»),

расположенное на земельном участке жилого здания по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ -  
 Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 (далее по тексту «Объект»), в составе, предназначен для  
 использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте определяется в Приложении М1 «Список адресов  
 помещений и наименований Помещений» к настоящему Договору.

1.2. Помещение, предоставляемое в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначено  
 для использования в следующих целях: свободное назначение.

1.3. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, содержащего описание  
 передаваемого в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние, наличие  
 установленного оборудования, коммуникаций и иного информации о Помещении, зарегистрированной его  
 до момента сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»). Акт является неотъемлемой частью настоящего  
 Договора.

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещения, которые были выявлены и  
 записаны в Акт. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет  
 ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве общей долевой собственности на общее имущество в  
 многоквартирном доме владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда  
 недвижимости «Алтайрако», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права.

№ помещения	№ здания	Дата выдачи	№ записи в ЕГРП
1007	86-АВ 045946	27.02.2015	86-86/001-86/001/004-2015-2791

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» осуществляет доверительное  
 управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алтайрако на основании правовой  
 доверительного управления (с изменениями и дополнениями) от 27.06.2014 г., зарегистрированной в ЦБ  
 РФ № 2822.

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Арендодатель имеет право:**

2.1.1. входить в Помещение в любое время суток с разрешения либо уполномоченных представителей в  
 любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего  
 Договора, в также параллельно пользоваться Помещением, контролем за исполнением Помещением, для  
 проведения ремонтных работ, подключения и использования всех коммунальных и оборудований,  
 которые подлежат вверти Помещением, составляющей его часть, в том числе для установки, проверки, ремонта,  
 обслуживания, перестройки и обслуживания соседних помещений, мест общего пользования, и для  
 выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору. Арендодатель обязуется контролировать  
 действия своих сотрудников, чтобы они не причиняли ущерб имуществу Арендатора или доставляли  
 неудобств;

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель  
 составляет акт. На основании указанного акта Арендодателем выносятся предписания с указанием мер и  
 сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказывать от исполнения настоящего Договора в порядке и на  
 условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров,  
 заключенных между Сторонами) прекратить доступ Арендатора, его представителей, работников и иных  
 лиц в Помещение;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров,  
 заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоэнергии, электрической, связи  
 и водоснабжения;

2.2. **Арендодатель обязан:**

2.2.1. передать Арендатору указанные в п. 1.1. настоящего Договора Помещения по Акту в течение 5  
 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная  
 деятельность не противится интересам Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора;

2.2.3. своевременно выставлять счета-фактуры по настоящему Договору. Арендодатель выставляет  
 Арендатору счет-фактуру и акт каждый месяц в последний рабочий день соответствующего месяца.

2.2.4. Арендодатель обязан предоставлять Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней, по  
 письменному запросу Арендатора, документы необходимые для государственной регистрации Договора,  
 дополнительных соглашений к нему, соглашения о его расторжении.

**2.3. Арендатор имеет право:**

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя установить в Помещении системы сигнализации и  
 иные системы охраны, не нарушающие работу существующей сигнализации и системы охраны Объекта, а  
 также обеспечить за свой счет охрану Помещения;

2.3.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя использовать все коммуникации и  
 оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. проживать в месте общего пользования на территории Объекта и в Объекте и использовать  
 места общего пользования для целей, для которых они предназначены;

2.3.4. за свой счет и своими силами устанавливать и демонтировать смывной унитаз, а также  
 впускной клапан ванно-либо душевой, вывески, информационные плакаты, стойки, банкет и т.д., в том числе  
 устанавливать само фаршерово вывеску при входе в Объект при условии, что данный тип информации,  
 стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о  
 рекламе, требования и гравидислогического законодательства, требованиям соответствующим  
 муниципальных органов, уполномоченным приказом содержанием общего имущества в многоквартирном  
 доме и иным требованиям;

2.3.5. производить улучшения и отделку Помещения при условии соблюдения правил пожарной  
 безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны труда и  
 противопожарной охраны, в том числе иных требований действующего законодательства РФ, без получения  
 предварительного письменного согласия Арендодателя на проведение указанных работ;

2.3.6. производить перепланировку или переустройство Помещения при условии соблюдения  
 правил пожарной безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны  
 труда и противопожарной охраны, а также иных требований действующего законодательства РФ, ТОЛЬКО при  
 условии предварительного письменного уведомления Арендодателя о планируемой перепланировке и/или  
 переустройстве;

2.3.7. предоставлять Помещение или его часть в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендатора или лиц, которому Помещение  
 передано Арендатором в безвозмездное пользование, перед Арендодателем как за свои собственные, в том  
 числе за соблюдение условий настоящего Договора. Арендатор обязуется самостоятельно осуществлять  
 контроль за соблюдением субарендаторами условий настоящего Договора, и также соблюдение ими в  
 процессе эксплуатации и обслуживания ремонтных работ в Помещении нормы и правила, касающиеся  
 эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных  
 систем.

2.3.8. самостоятельно, за свой счет произвести согласование во всех соответствующих органах и  
 учреждениях в отношении деятельности, производимой Арендатором и Помещением.

2.3.9. указывать адрес Помещения в качестве юридического адреса Арендатора/Субарендатора.

2.3.10. самостоятельно зарегистрировать и внести сведения в связи с государственной регистрацией  
 Договора, дополнительных соглашений и нему, соглашений о его расторжении, в том числе, индексации по  
 ипотечной записи в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляемых Сторонами для государственной  
 ипотечной записи.

регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, составленный о его расторжении, а также...

2.3.11. В случае если Арендатор не подал документы на государственную регистрацию Договора...

2.4. Арендатор обязан: 2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора...

2.4.2. поддерживать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, своевременно и за свой счет...

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также соблюдение условий настоящего Договора, обеспечивать...

2.4.4. производить ремонт, всеобщий аварийный характер, и любое время суток...

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет...

2.4.6. за свой счет производить капитальный ремонт Помещения, в том числе капитальный ремонт...

2.4.7. не нарушать при Арендодателе и арендаторе прилегающих помещений;

2.4.8. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть и связи с неисполнением им...

2.4.9. нести ответственность за любые работы проводимые в Помещении, в том числе работы по...

2.4.10. разрабатывать без согласования с Арендодателем планы и/или технические спецификации...

2.4.11. в случае изменения площади в результате переоборудования или перепланировки Помещения...

2.4.12. соблюдать в процессе эксплуатации и осуществления ремонтных работ в Помещении порядок...

2.4.13. обеспечить соответствие Помещения и инженерных систем, входящих в их состав...

2.4.14. осуществлять регулярный технический контроль за эксплуатацией Помещения и...

2.4.15. своевременно за свой счет приобретать и осуществлять замену износившихся изделий и...

2.4.16. не загрязнять и не блокировать проходы, лестницы и коридоры в Объекте;

2.4.17. в случае, если контролирующие органы и прочие третьи лица на законных основаниях будут...

2.4.18. в случае аварийных ситуаций и неполадок в работе Помещения, в том числе в инженерных...

2.4.20. в случае сдачи Помещения в субаренду Арендатор обязуется перевести счета за...

2.4.21. в сроки, согласованные Сторонами, внести установленные настоящим Договором платежи...

2.4.22. возмещать Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения...

2.4.23. не распорядится Помещением (внести в уставной капитал, не передать, а залог или в...

2.4.24. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора и прохода, на...

2.4.25. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте...

2.4.26. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и...

Оплата осуществляется на основании настоящего Договора.

3.6. Размер арендной платы, определенный в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Об изменении ставки арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты ее изменения.

3.7. Арендатор обязуется исполнять все обязательства, вытекающие из настоящего Договора, в том числе и иных платежей по Договору с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме с надлежащим указанием назначения платежа в платежном поручении. Назначение платежа в платежном поручении соответствует подделкам, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который вносится Арендная плата.

В случае если все данные в назначении платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору. При этом, если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

- 1) в первую очередь погашается задолженность Арендатора по предоплате арендных платежей, начисля с арестованных платежей, срок платежа по которому наступил раньше;
- 2) во вторую очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за неисполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;
- 3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если сумма произведенного Арендатором платежа достаточна только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе приписать частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.8. В случае изменения режима работы Объекта по решению органа местного самоуправления в иных городских (муниципальных) органах власти и управления, включая приостановку работы Объекта, в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, дни осуществления работ производственных и иных органов, переносит арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.

3.9. Исполнение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательств произвести взаиморасчеты между собой.

3.10. Стороны договорились, что при заключении ограниченной, предусмотренной настоящим Договором, Арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**4. Улучшения арендованного Помещения**

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора улучшения относятся к улучшениям Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя с момента возврата Помещения Арендодателю по Акту.

4.2. Право собственности на улучшения переходит от Арендатора к Арендодателю в момент подписания Сторонами Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшения Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительными соглашениями Сторон.

**5. Порядок возврата Помещения**

5.1. Арендатор письменно предупреждает Арендодателя в срок не позднее чем за 60 (Шестьдесят) рабочих дней о предстоящем освобождении Помещения в связи с окончанием срока действия настоящего Договора.

5.2. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении в случае соглашения, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отводом от подписания передаточного акта и требованием в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии произвести ремонт Помещения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме,

2.4.27. немедленно информировать представителей Арендодателя о ставках ему известными любых предприятий, в том числе, расположенных зон реустройства в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.28. назначить ответственного сотрудника для соблюдения требований и пожеланий Арендодателя в Помещении, сообщать его данные и контактные телефоны Арендодателю в письменной форме в срок не позднее 3 (Трих) рабочих дней с даты подписания Акта;

2.4.29. по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все принадлежащие Улучшения Помещения, составившие его принадлежность и стоимость без ареста для последнего;

2.4.30. обеспечивать сохранность Помещения и на счет своих средств возмещать Арендодателю понесенный ему ущерб как от пожара принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.31. в случае внесения каких-либо изменений в учетные документы представить Арендодателю поправочно заверенные копии измененных документов в срок не более десяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности в случае возникновения спора между Сторонами по настоящему Договору Арендатор не вправе сослаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме;

2.4.32. сообщать режим работы, который устанавливается с 09:00 до 21:00 с понедельника по воскресенье каждой неделей, включая дни государственных праздников, установленных Законодательством.

**3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов**

3.1. Размер арендной платы (далее по тексту – «Арендная плата») в месяц составляет:  
 - в даты подписания Акта 99 625,50 (Девяносто девять тысяч шестьсот двадцать пять) рублей 50 копеек включая НДС (18%),

- начиная со второго года аренды Помещения – 132 870,00 (Сто тридцать две тысячи восемьсот сорок) рублей 00 копеек, включая НДС (18%).

3.2. В Арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, в том числе коммунальных услуг электроснабжения и услуг телефонной связи.

Арендатор вправе заключить договоры на поставку электроэнергии и предоставления услуг связи и осуществляет оплату в соответствии с заключенными договорами. Арендатор обязуется осуществлять оплату за электроснабжение на основании заключенного договора на период начала с даты подписания Акта, и за услуги телефонной связи – с даты заключения договора на предоставление услуг связи.

В случае не заключения Арендатором договора на поставку коммунальных услуг, электроэнергии и предоставления телефонных услуг, связан и выставления счетов на оплату таких услуг за Помещение Арендодателю, Арендатор обязуется возместить Арендодателю такие платежи.

3.3. Арендатор ежемесячно оплачивает ООО «ЮриТел»Строй (далее – «Управляющая компания») коммунальные платежи за арендуемое Помещение в срок, устанавливаемый Управляющей компанией либо, если это предусмотрено договором субаренды, интранзитом одновременно такой оплаты субарендаторам. Арендатор обязуется оплачивать коммунальные услуги за период начиная с даты подписания Акта.

3.3.1. Арендатор самостоятельно принимает необходимые действия для своевременного поступления в Управляющую компанию счетов на оплату коммунальных услуг либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность поступления счетов субарендаторам.

3.3.2. Для выполнения обязательств указанных в п. 3.3. Договора Арендатор обязуется заключить договор на предоставление коммунальных услуг с Управляющей компанией на период с 3 (Трих) рабочих дней с даты поступления в силу настоящего Договора либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролировать заключение данного дополнительного соглашения субарендаторами в указанный срок.

3.4. В срок не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца следующего за истечением месяца Арендатор направляет Арендодателю отчет о произведенных коммунальных платежах за Помещение за предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсопоставляющих и эксплуатационных организаций счетов на оплату;

3.5. Арендная плата вносится Арендатором в следующем порядке:  
 3.5.1. первый арендный платеж за период с даты заключения Договора по последнему числу (включительно) месяца, в котором Договор был заключен, вносится в течение 5(пяти) рабочих дней с момента заключения Договора;

3.5.2. последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно в размере, установленном в п. 3.1) Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещения.

получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арбитража, в при не  
исключая за счет имущества Арбитража по внесудебному порядку.

6.10. Если Помещенец в результате действий Арбитража или ипотечного или иных подобных  
специальных мер придет в аварийное состояние, то Арбитраж восстанавливает его силами и за  
свой счет или возмещает ущерб, понесенный Арбитражем, в установленном законом порядке.

6.11. Положения о законных процентах не применяются в отношении Сторон по настоящему  
Договору.

**7. Форс-мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или неисполнение исполнения  
условий настоящего Договора, если причиной тому является обстоятельство непреодолимой силы (форс-  
мажор).

В случае наступления указанных обстоятельств, уведомленные настоящим Договором Сторона  
выполнения обязательств продвигаются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Стороны, подвергнутые действию обстоятельств непреодолимой силы, обязаны в  
письменной форме известить другую сторону о наступлении, предоставляя срок действия по форме 5  
(План) описанных дел с момента их возникновения, с предоставляемых подтверждающих документов от  
уполномоченных органов. Необходимо также уведомление о выполнении обязательств  
непреодолимой силой лишь в том случае, если стороны на них как таковые.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 2 (Двух) месяцев подряд, то  
любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в  
этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков в  
случае расторжения Договора. В остальных случаях не исполнению или неисполнению исполнения  
условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим  
законодательством.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. При решении вопросов, не входящих в текст и условий настоящего Договора, но  
прямое или косвенное вытекающих из отношений Сторон по нему, арбитражный подсудности и  
и деловой репутации Сторон, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего  
законодательства Российской Федерации.

8.2. При несоблюдении взаиморасположенного решения спор подлежат рассмотрению в Арбитражном  
суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

**9. Изменение или дополнение Договора**

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному  
согласию Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения в  
настоящий Договор вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Прощение каких-либо из допущенных настоящим Договором неисполнений или иных  
обстоятельств дата принятия настоящего Договора недействительными в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора все ранее имевшие место договоренности по настоящему  
Договору теряют силу.

**10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10.2. Срок аренды начинается в дату подписания Акта и заканчивается через два года с даты  
подписания Акта.

10.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной  
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому округу и считается  
заключенным с момента его государственной регистрации. Руководствуясь п. 2, ст. 425 Гражданского  
Кодекса РФ, Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются в отношении  
Сторон, подписавших в дату его подписания до даты государственной регистрации настоящего Договора. В  
указанный выше период Договор считается действующим, при этом срок аренды по такому  
взаиморасположенному договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания Договора в  
дальнейшем пункте - «Краткосрочный договор» с автоматической продлением  
дополнительного соглашения продолжительностью настоящего Договора как краткосрочного договора на тех же  
условиях и на тот же срок, но с учетом согласования Сторонами ежегодного уведомления, установленного п.  
3, 6 Договора. Автоматическая пролонгация будет производиться вплоть до государственной регистрации  
Договора, либо до истечения срока аренды, предусмотренного в пункте 10.2 Договора, в зависимости от  
того, что наступит ранее.

10.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по согласию Сторон.

указанной в пункте Арбитража. Размер ущерба определяется на основании одностороннего  
заключения Арбитража.

5.3. Арбитраж и Арбитраж подтверждают Акт приема-передачи Помещения, в котором  
описывают состояние имущества Помещения, и также являются ответственным, в котором  
распределены или распределены имуществом Договора.

5.4. В случае принятия Арбитража по итогам обследования имущества Арбитража в Помещении в  
соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, законности по Арбитражу  
плате, в случае иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров,  
заключенных между Сторонами), имущество Арбитража объявляется управляемым и находится в  
зависимости Арбитража. Арбитраж удерживает право распоряжаться имуществом, находящимся в зале у  
Арбитража. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент  
отражения доступа Арбитража в Помещение в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет  
залога передается Арбитражу. Залог обеспечивает требования Арбитража по оплате Арбитражом  
арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой оно имеет в  
моментах удерживания, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой  
исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арбитража на содержание заложной вещи и  
расходов по ликвидации. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется  
Арбитражем в одностороннем порядке.

5.5. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арбитража на обращение  
вынуждено на имущество, указанное в п. 3.4. настоящего Договора, по внесудебному порядку. В случае  
неподачи Арбитражом долга в срок, определенный настоящим Договором или соглашением Сторон,  
Стороны соглашаются, что Арбитраж имеет право обратиться в заложное имущество по  
внесудебному порядку в соответствии с Законом «О залоге» и Гражданским кодексом РФ.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по  
настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством  
РФ.

6.2. Каждая из Сторон, принимая неполное или ненадлежащее исполнение своих  
обязательств по настоящему Договору, убытки другой стороны, обязана полностью возместить другой  
стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. В случае взыскания Арбитражом арендных платежей в срок, предусмотренные п. 3.5.  
Договора, в случае неисполнения Арбитражем платежей, Арбитраж имеет право  
в размере 0,02% (ноль сотых долей от одного процента) от суммы задолженности за каждый день  
просрочки, начислять со дня, следующего за днем, когда Арбитраж имеет право обратиться к  
3.5. Договора, по дату ее фактической выплаты в случае получения Арбитражом соответствующего  
уведомления Арбитражем.

Арбитраж имеет право в одностороннем порядке приостановить по своему усмотрению снижение  
размера пени и/или установить период времени, в течение которого пени не взыскиваются, на основании  
решения Арбитража, направленного Арбитражу в виде соответствующего уведомления.

Списание размера пени и/или начисление периода времени, в течение которого пени не взыскиваются,  
вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арбитража.

6.4. Арбитраж несет ответственность в случае причинения вреда имуществу Арбитража  
третьими лицами.

6.5. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств по себе  
обязательства в рамках настоящего Договора.

6.6. Арбитраж не несет ответственности по обязательствам Арбитража перед третьими лицами,  
рано как и Арбитраж не несет ответственности по обязательствам Арбитража перед третьими лицами  
за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

6.7. В случае причинения вреда Арбитражом или субарбитражом имуществом третьих лиц по  
причине нарушения права эксплуатации Помещения, санктарных, экологических норм, правил  
противопожарной безопасности, неисполнения обязанностей административного или текущего ремонта,  
непредусмотренного пунктами посетителя или работником Арбитража/субарбитража, а также вследствие  
нарушения условий настоящего Договора, Арбитраж обязуется возместить на причиненный ущерб в  
полном объеме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления  
Арбитражем, Управляющей организацией, государственных или муниципальных органов, иных лиц.

6.8. В случае причинения вреда Арбитражом или субарбитражом имуществом Арбитража  
Объекту, принадлежащей территории и т.д. Арбитраж по требованию Арбитража обязуется возместить в  
случае с этим убытки Арбитража в полном объеме. Арбитраж по внесудебному порядку имеет право

10.5. Арендатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив Арендатора в срок не позднее 1 (одного) месяца до даты расторжения настоящего Договора.

10.6. В случае нарушения Арендатором сроков внесения Арендной платы Арендатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив письменное уведомление Арендатору. Договор прекращает свое действие с даты, указанной в уведомлении, но не ранее чем через 5 (пять) рабочих дней с момента получения уведомления Арендатором.

10.7. В случае, если Арендатор или субарендатор несут ответственность по обязательствам, связанным с осуществлением деятельности, осуществляемой в помещении, принадлежащем Арендатору, Арендатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив письменное уведомление Арендатору.

10.8. С момента, указанного в уведомлении, предусмотренном п.п. 10.6., 10.7. настоящего Договора, все обязательства Арендателя по настоящему Договору прекращаются.

10.9. Арендатель не несет ответственности за неисполнение Арендатором в полном, предусмотренном настоящим Договором, обязательств по настоящему Договору.

10.10. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Стороны не приняли решение в его пролонгации, либо с момента, указанного в п.п. 10.6., 10.7. настоящего Договора.

**11. Прочие условия**

11.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

11.2. Во всех случаях изменения документов, указанных в Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

11.3. Все уведомления, уведомления, уведомления, уведомления и уведомления с настоящим Договором, направляются адресному лицу без ссылки и посылки либо направляются посредством почтового отправления с уведомлением и вручением по квитанции, указанной в Договоре.

Все уведомления считаются полученными адресным лицом с момента их получения Сторонами.

11.4. Присоединение АО "Окспертная Палата" является неотъемлемой частью Договора

**12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон**

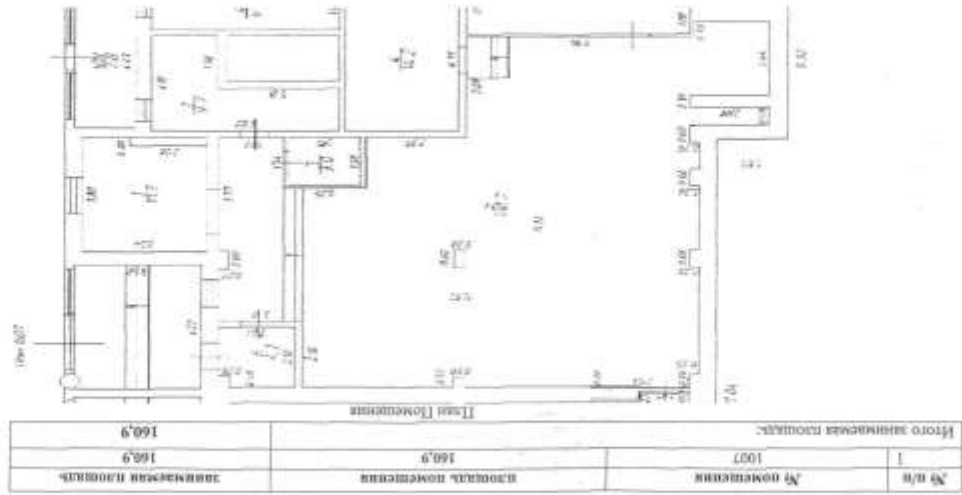
**Арендатель:**  
**ООО «РЕТРИОН Девелопмент» З.У. ЗИНО**  
 индивидуальности «Актрава»

Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 11, корп. 2  
 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 11, корп. 2  
 р/с: 6070181040300000211 Физлиц  
 Центральный ЦАО Банка «ВБС Открытие» к/с: 30101810945250000209  
 БИК: 04452397  
 ИНН/КПП: 7708227980/775001001  
 Контакт: тел. (495) 272-29-64



**Арендатор:**  
 Общество с ограниченной ответственностью "Витный клуб"

Юридический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шавернова, 3 помещение 104  
 Фактический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шавернова, 3  
 р/с: 4070281091000045546 АО "Гелисбанк"  
 Банк  
 АКБ Банка 30101810143230000974  
 БИК: 044525497  
 ИНН: 8601058673/8218 860101001  
 ОГРН: 1168617071700  
 Контакт: +7 (3467) 910-888



Экспертная Палата расположена в здании по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шавернова, 8

№ 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года



Всего прошито,  
пропечатавано  
и скреплено печатью  
1 лист



*А. Кузнецов*  
*19.05.2019*



Российская Федерация  
Город Москва

-ВВ-

Доплатить третьего июля две тысячи девятнадцатого года  
Я. Кузнецов Николай Иванович, паспорт города Москвы, свидетельскую верность копии с  
представленного мне документа.

Зарегистрировано в реестре № 77299-077-2019-14-295.

Выданы охранные свидетельства на сумму (сум прописью) 110 руб. 00 коп.  
Удостоверено в соответствии с законодательством Российской Федерации. 550 руб. 00 коп.

*А. Кузнецов*  
Н.И.Кузнецов



КОПИЯ

Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 231216-ХМ-А аренды нежилого помещения от 23 декабря 2016 г.

г. Хагта-Матпийка

«11» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым иными инвестиционными компаниями...

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок действия Договора по 22 декабря 2023 года (исключительно).

2. Стороны пришли к соглашению с «23» декабря 2018 г. иложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

3.1.1 Размер арендной ставки (далее по тексту - «Арендная плата») в месяц составляет 115 902,54 (Сто пятнадцать тысяч девятьсот два) рубля 54 копейки, кроме того НДС по ставке, установленной законодательством РФ.

3.1.2 Арендатель имеет право в одностороннем порядке, после предварительного письменного уведомления за 5 (пять) рабочих дней, прекратить действие Договора...

3.1.3 Арендатор обязуется не позднее 01 февраля 2019 года оплатить обязательный платеж в сумме 115 902,54 (Сто пятнадцать тысяч девятьсот два) рубля 54 копейки...

3.1.4 Арендатор обязуется по настоящему Договору в обязательном порядке, в размере, установленном в настоящем Договоре, обеспечивать исполнение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору...

3.1.3. В случае увеличения Арендной платы, в том же при нечети сумм из обеспечительного платежа и порядка, предусмотренном п. 3.1.2 Договора, Арендатор обязан возместить обеспечительный платеж до суммы, указанной в уведомлении Арендодателя...

4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хагта-Матпийскому округу и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Арендодатель осуществляет своими силами необходимые действия по государственной регистрации настоящего Соглашения, при условии получения от Арендатора необходимых для такой регистрации документов...

8. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинационный «Ангара»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Оружейная, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение 1, комната 29

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб"

Юридический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Хагта-Матпийка, ул. Шереметьево, 8 помещение 1007



Генеральный директор: Т.Ю.И. Кондаева



Директор: Д.В. Бобровлов



Учредитель Регистра по Халты-Мансийскому автономному округу-Югра	Югра
Примечание государственной регистрации	Договорные соглашения
Дата регистрации	14.01.2019
Номер регистрации	003-2019/001144900412019-3
Государственная регистрация организации	Иваново, м.п.
Государственный регистрационный номер	Министерство Ю.И.О.У.

Российская Федерация  
Города Москва

До двадцати третьего июля две тысячи девятнадцатого года  
Я, Кузнецов Николай Иванович, старшему города Москвы, свидетельствую верность копии с  
приведенного мне документа.

Зарегистрировано в реестре: № 777299-077-2019-14-297.

Внесено государственной пошлины (по тарифу): 30 руб. 00 коп.  
Уплачено за оказание услуги правового и технического характера: 150 руб. 00 коп.



И.И. Кузнецов

Вклад № 202019/06  
от 08.09.2019 г.

**Дополнительные соглашения №2 (о праве аренды)**  
к Договору 231216-ХМ-А от «23» декабря 2016 года

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Универсальная компания «ФРЕЙД» Д.У. (далее - Общество) и Арендатор ООО «ФРЕЙД» Д.У. (далее - Арендатор) заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от «23» декабря 2016 года, именуемый в дальнейшем «Договор», в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность) и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность) и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность).

1. В рамках Договора аренды № 231216-ХМ-А от «23» декабря 2016 года (далее - Договор) Стороны и один из них заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от «23» декабря 2016 года, именуемый в дальнейшем «Договор», в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность) и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность).
2. В результате сотрудничества Стороны и один из них заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от «23» декабря 2016 года, именуемый в дальнейшем «Договор», в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность) и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность).
3. Все платежи и документы по Договору осуществляются и направляются по адресу: г. Москва, ул. Шелестова, 8.
4. В том же, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются условиями Договора аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от «23» декабря 2016 года, именуемого в дальнейшем «Договор», в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность) и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность).
5. Настоящий Договор аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от «23» декабря 2016 года, именуемый в дальнейшем «Договор», в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность) и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность).
6. Все платежи и документы по Договору осуществляются и направляются по адресу: г. Москва, ул. Шелестова, 8.
7. Настоящий Договор аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от «23» декабря 2016 года, именуемый в дальнейшем «Договор», в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность) и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность).
8. Настоящий Договор аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от «23» декабря 2016 года, именуемый в дальнейшем «Договор», в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность) и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность).

Арендатель:  
ООО «ФРЕЙД» Д.У. ЗИФ  
Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Шелестова, д. 8, стр. 1  
ИНН 7704750183  
Р/С: 40701810393000133914  
г. Москва, ул. Шелестова, д. 8, стр. 1  
Юридический адрес: 119334, г. Москва, ул. Шелестова, д. 8, стр. 1  
Тел: (495) 221-48-48

Генеральный директор  
М.П. Д.В. Сурицын

Арендатор:  
Общество с ограниченной ответственностью «Винный клуб»  
Место нахождения: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шадринская, 10/007.  
ОГРН: 108817071700, ИНН: 6801088871, КПП: 680101081, р/сч: 407021091000046546 в АО «Тинькофф Банк» (АО), № 2010781014320000874, БИК: 044432934  
Тел. факс: +7 (3467) 913-188

Генеральный директор  
М.П. Д.В. Бобринцов

КОПИЯ

**АКТ**  
принятия-передачи нежилого помещения  
по договору № 231216-ХМ-А  
от «23» декабря 2016 г.

«23» декабря 2016 года  
нашим инвестиционным фондом недвижимостью «ФРЕЙДОН Девелопмент» Д.У. (далее - Фонд), Закрытым акционерным обществом «Винный клуб» (далее - Общество), в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова, действующего на основании Доверенности от «25.02.2016 года, именуемой в дальнейшем «Доверенность», в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова, действующего на основании Доверенности от «25.02.2016 года, именуемой в дальнейшем «Доверенность», и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность) и лично Арендатора, действующего на основании Доверенности от «23» декабря 2016 года (далее - Доверенность).

1. Отсутствие востребованного озвещения. Смет показывает только зерка небольшие окна из входного тамбура.
2. Наличие высушенных розеточной, ниш, лестницы, входных групп уменьшает полезную площадь зала и ограничивает варианты перепланировки.
3. Расположение несущих колонн поперек зала уменьшает возможности перепланировки.
4. Низкие потолки 3.0м (без учета коммуникаций под потолком - 0,3м и выступающих розеточных в.0,3-0,4м).
5. Коммуникации, идущие по стенам и потолку, не закрыты коробами.
6. Отсутствует второй вход (запасной, технический) для осуществления выгрузки-погрузки).
7. Сложности при монтаже вывесок и рекламных конструкций (обусловлено особенностями конструкции фасада).
8. Расположение колонн квартир непосредственно над Помещением.

№ помещения	Показания приборов учета
1007	Ход Вода 18,781; Гор. Вода 97,422; Электричество 9067 кВтч; Тепловая энергия 13 000,00

Претензий у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.  
Настоящий Акт приема-передачи составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендатель:  
ООО «ФРЕЙДОН Девелопмент» Д.У.  
ЗИФ «Винный клуб» «Алтайра»  
Ю.П. Копышев /  
М.П. Д.В. Бобринцов

Арендатор:  
ООО «Винный клуб»  
Д.В. Бобринцов /  
М.П. Д.В. Бобринцов











21.10.19/04  
21 10 20 19

Договор № 190105/08-ХМ от «06» сентября 2019 года

г. Москва

«15» октября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛЬ» Д.У. (Закреплен логотип инвестора) филиал «Агентства «СТРОЙПРОЕКТ» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и паевыми инвестиционными фондами № 24-000-000758 выдана ФССФ России 07 сентября 2010 года), имеющее в своем составе «ОРЕОЛЬ», и лица Генерального директора Сулаймана Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и Исполнительный директор/представитель Рубабова Алена Анатольевна (ОГРНИП 31688170093012), именуемый здесь «Арендатор», с одной стороны,

лица именуемые «Стороны», заключили следующее дополнительное соглашение № 1 к Договору 190105/08-ХМ от «06» сентября 2019 года (далее - Соглашение) и именующие:

1. Дополнить п.1.9. в следующей редакции:

«В аренду передано на условиях аренды управление объектами, осуществляющей обслуживание инженерно-технического жилого фонда, в котором располагается Подземные сады по адресу - «Управляющая компания», а также трубопровода Арендатором индивидуальных ресурсов (технологические, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и иное) и услуг телефонной связи, интернет.

Арендатор направляет ежемесячные доклады по состоянию материальных ресурсов и предоставляется отчет о состоянии оплаты в соответствии с заключенными договорами.

Арендатор ежемесячно предоставляет отчеты по оплате соответствующих услуг.

Для исполнения указанных обязательств Арендатор обязуется заключить соответствующие договоры с Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями на оплату соответствующих услуг.

В срок не позднее 15 (Пятинадцатой) числа следующего и отчетному Арендатор направляет Арендатору отчет о произведенных хозяйственных операциях за Периоды за предшествующий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и выполняющих работ организаций отчетов по оплате.

2. Дополнить п.1.10. в следующей редакции:

«Расходы, связанные с оплатой Периодов и осуществлению контрольно-проектировочного, ремонтно, обслуживающего оборудования, услуги по оплате в Периоды, поворотах систем и аккumulации Периодов, вывоз мусора и загрузка, обеспечение охраны в общественных зонах, уборка общественных зон и прилегающей территории, услуги по содержанию территории и организации территории оплачивается Арендатором на основании ежемесячных заключенных договоров с соответствующими организациями. Заключенные таким образом договоры являются обязательными для Арендатора».

3. Изменить Соглашение в силу с момента подписания его действует до окончания срока действия Договора.

4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора и законодательства Российской Федерации.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Два) экземплярах экземпляров, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендаторы:  
ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗИПИФ  
«Агентство недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»  
Мягого переулка №1, 190354, г. Москва, 3/0,  
Валюва д. 5, корп. 3  
ИНН 50/044425823, ИНН 77/04750100  
КПП 77-50/0001  
р/с 4070181039200032914  
г. Москва  
О/А/О  
к/с 30101810200000000000000000000000  
тел. (495) 221-46-88

Генеральный директор  
  
М.п. О.В. Суровкин

Арендатор:  
Ильинский Александр Владимирович  
Рубабова Алена Анатольевна  
Зарегистрировано по адресу: 628201, Россия,  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.  
Ханты-Мансийск, ул. Коммунистическая, д. 17, кв. 22  
ОГРНИП 51688170093012  
ИНН 66/00097560  
р/с 408021050746002232 в Ханты-Мансийском  
округе №1291, Ханты-Мансийский банк ПАО  
Сбербанк г. Тюмень, БИК 047102857,  
к/с 30101810800000000000000000000000

  
М.п. А.А. Рубабова



Федеральная регистрационная служба

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
*Петровской Елены Владимировны*  
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое*  
*партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ*  
*ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ*  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
*МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*  
*г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор \_\_\_\_\_ *С.В. Васильев*  
Федеральной регистрационной службы \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)  
(подпись)

М.П.

*12 июля 2007 г.*  
(дата)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

### Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

**3237-18**

**ДАТА ВЫДАЧИ**

06.09.2018

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

#### Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 008018-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2021

Номер 003160-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003160-1

« 07 » февраля 20<sup>18</sup> г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Попову Игорю Александровичу**

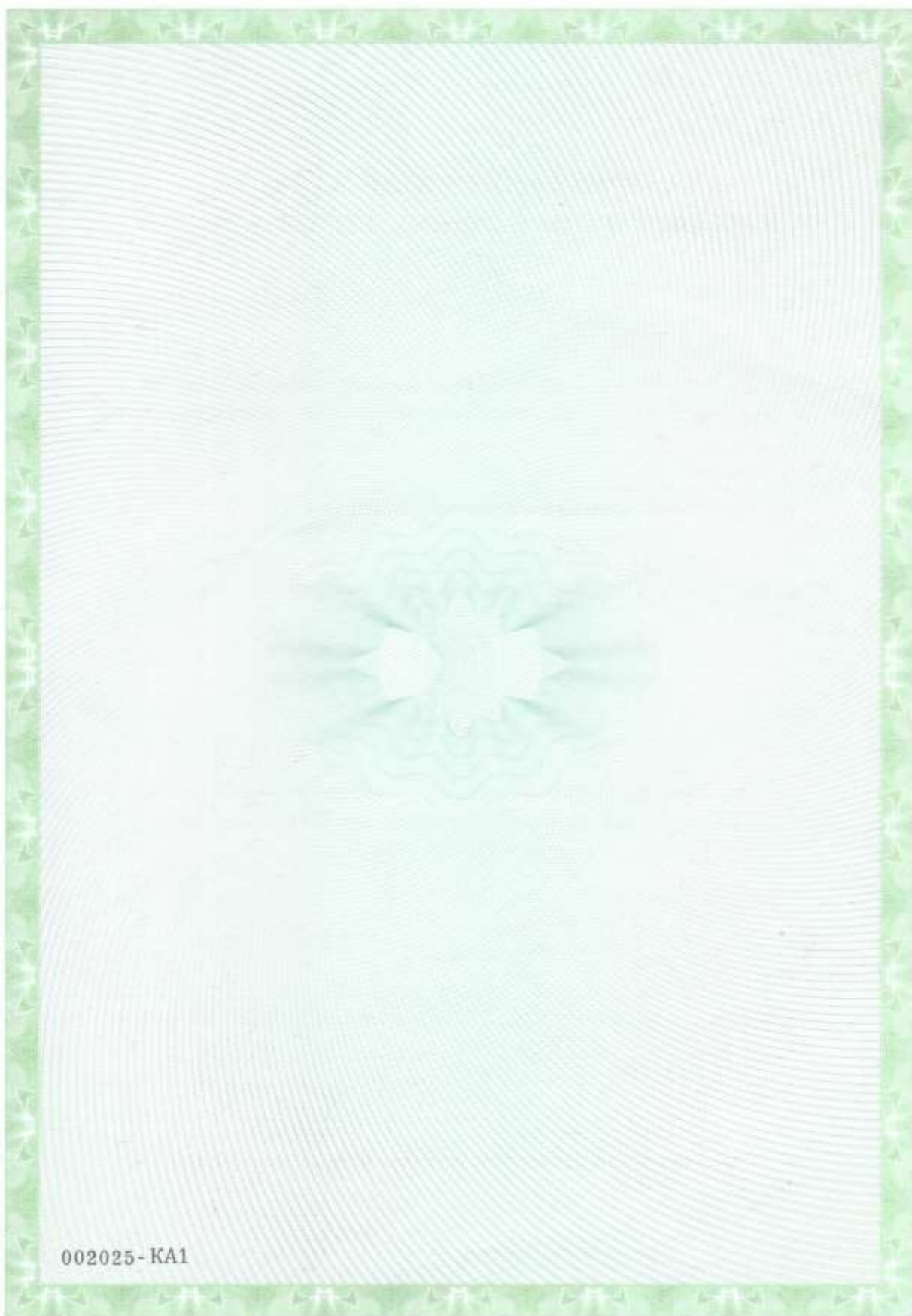
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 07 » февраля 20<sup>18</sup> г. № 46

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » февраля 20<sup>21</sup> г.

ООО «Центр оценки инвестиций», Москва, 125171, 18-й, Рязанский № 10-05-000038402 ПИИ, 1318 1311, Тел: (495) 720-47-42, www.coi.ru



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 180005 - 035 - 000206**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь:** Попов Игорь Александрович  
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А  
Паспорт РФ 11 02 831577  
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 608624**  
Дата выдачи: 03.07.2010 г.  
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

**Объектом страхования** по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.



**Страховым случаем** является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

**Настоящий Полис** удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

**Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.**

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
 /И.А. Попов/	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
	Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737-03-30, доб. 108
	 /О.А. Аракелова/
	М.П. Полис оформлен: ЮЗов А.В.

Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 180005-035-000208**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»**  
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019  
ИНН 5054011713  
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)  
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13  
к/с 30101810345250000266  
БИК 044583266, ОКПО 73058527

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> М.П. /Г.Р.Юрьева/</p> <p>Полис оформил: Куликов А.В. Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> М.П. /Р.С.Луценко/</p>
---	--

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью

271 (Двести семьдесят одна) страница.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

