Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/19-16

от 28 июня 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, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Исполнитель отчета

Попов И.А.

г. Королёв МО, 2019 г.

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 соответствие 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	72
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	73
5.1. Общие положения	73
5.2. Общие понятия оценки	73
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	73
5.4. Согласование результатов оценки	79
5.5. Выбор подходов и методов оценки	79
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	81
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	81
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	100
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	130
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объекта (объектов) оценки	130
VII. ВЫВОДЫ	135
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	136
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	137
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	148
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	157

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

«28» июня 2019 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 16 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, а именно:

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

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 июня 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 раздельно, 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, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, округлений и НДС, составляет:

57 469 000

(Пятьдесят семь миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 699 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 622 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 717 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 458 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 861 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 626 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 486 000

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, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

47 890 833

(Сорок семь миллионов восемьсот девяносто тысяч восемьсот тридцать три)

рубля 33 копейки,

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	4 749 166,67
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 185 000,00
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 430 833,33
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 048 333,33
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 384 166,67
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 855 000,00
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 238 333,33

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 № 16 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 собственности. Собственником объектов оценки является ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Аштарак» (ИНН 7708227080). После регистрации Договора купли-продажи возникнет 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 стоимости объектов оценки.

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 **20.06.2019 года.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **28.06.2019 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	**Попов Игорь Александрович** - 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	igor.popov@ramb-price.ru
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.

Сведения об оценщике	
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Саморегулируемая организация оценщиков	**Попов Игорь Александрович** 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	**Попов Игорь Александрович** 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 соответствие 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 № 16 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	28 июня 2019 г.
Порядковый номер отчета	УКО-С/19-16

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 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	5 947 500	5 120 400	5 699 000	4 749 166,67
86:12:0101071:85	не использовался	8 456 400	9 007 200	8 622 000	7 185 000,00
86:12:0101071:56	не использовался	7 522 600	8 169 600	7 717 000	6 430 833,33
86:12:0101071:132	не использовался	8 607 200	8 110 800	8 458 000	7 048 333,33
86:12:0101071:51	не использовался	7 580 600	11 850 000	8 861 000	7 384 166,67
86:12:0101071:148	не использовался	9 332 200	13 644 000	10 626 000	8 855 000,00
86:12:0101071:75	не использовался	7 760 400	6 847 200	7 486 000	6 238 333,33
Итого				**57 469 000**	**47 890 833,33**

** - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»*
*** - стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).*

Ограничения и пределы применения 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	Свидетельства о государственной регистрации права	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[1], 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.

[1] 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-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В 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, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки собственником объектов оценки является ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Аштарак» (ИНН 7708227080). После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев 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 статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

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. с НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	110416-ХМ-А от 11.04.2016. ДС №1 от 10.03.2017; ДС №2 от 15.01.2019	ООО "Чехов Хаус"	1002	91,5	27 576,86	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	07.12.2019	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	010116-ХМ-А от 15.02.2016; ДС №1 от 11.04.2016; ДС № 3 от 15.01.2019	ООО "Чехов Хаус"	1003	145,8	43 942,7	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	12.11.2019	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
3	011016-ХМ-А от 01.10.2016; ДС №1 от 17.08.2017; ДС №2 от 15.01.2019	ООО "Чехов Хаус"	1004	129,7	39 090,0	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	29.06.2019	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	011016-ХМ-А от 01.10.2016; ДС №1 от 17.08.2017; ДС №2 от 15.01.2019	ООО "Чехов Хаус"	1005	148,4	44 726,0	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	29.06.2019	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	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
6	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
7	010916-ХМ-А от 01.09.2016; ДС №1 от 17.08.2017; ДС №3 от 15.01.2019	ООО "Чехов Хаус"	1008	133,8	40 325,98	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	28.04.2020	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 Оценщиком 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 высокоэтажными 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 Оценщиком 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

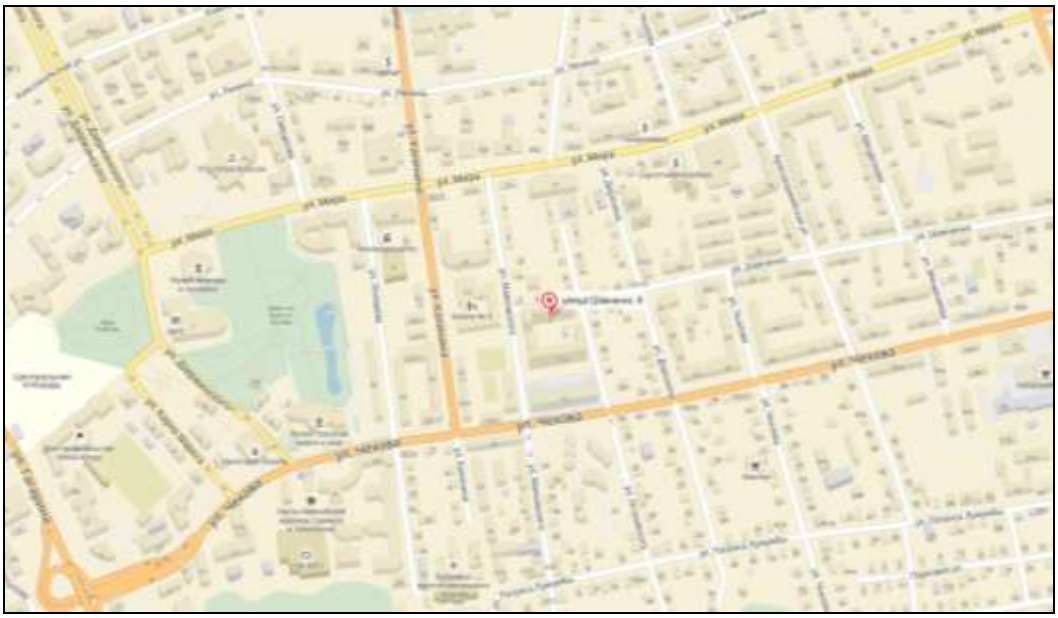


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

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

Источник: 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 C 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 многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококлассные офисы (офисы классов A, B)	Высококлассные 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. Высококлассная 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

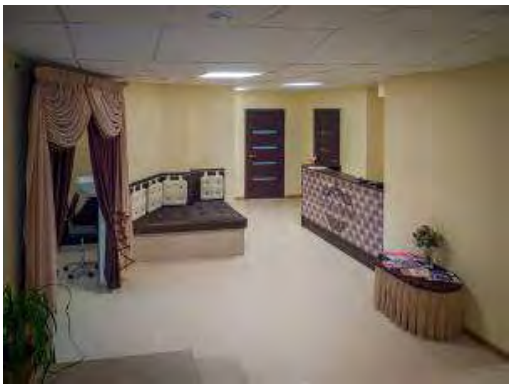


Фото 3. Внутренний вид помещений

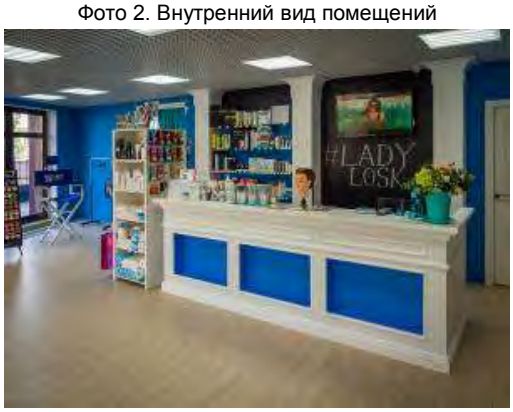


Фото 4. Внутренний вид помещений

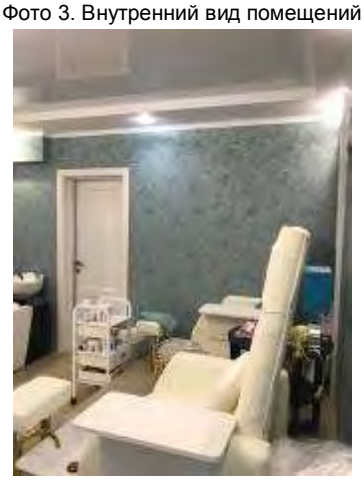


Фото 5. Внутренний вид помещений

Фото 6. Внутренний вид помещений

Фото 7. Внутренний вид помещений

Фото 8. Внутренний вид помещений

Фото 9. Внутренний вид помещений

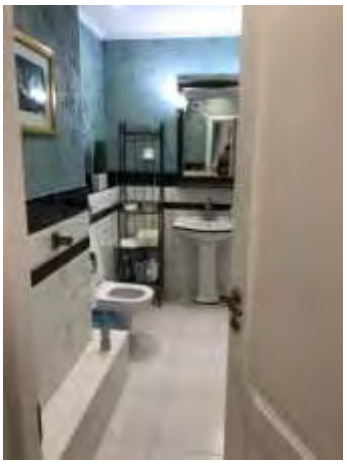


Фото 10. Внутренний вид помещений

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	
Условно-постоянные расходы:		
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
Условно-переменные расходы:		
Коммунальные расходы (холодная и горячая вода,	-	Не включены в арендную плату

Наименование показателя	Значение показателя За период с 01.07.2018 – 31.12.2018	Примечание
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
Итого (руб., без учета НДС):	**206 617,3**	

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 Оценщиком 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 Оценщиком 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 определение 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) по итогам I квартала 2019 года

	Март 2019 г.	В % к		I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.	Справочно		
		марту 2018 г.	февралю 2019 г.		март 2018 г. в % к марту 2017 г.	февралю 2018 г.	I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	103875,8[1]	102,3[2]			101,6[3]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,9	112,5	100,7	103,0	115,1	103,4
Индекс промышленного производства[4]		101,2	110,3	102,1	102,8	113,4	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	284,3	101,5	144,4	101,1	102,4	143,7	102,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	491,7	101,9	111,9	102,1	104,3	111,9	102,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,3	103,0	115,6	102,4	104,3	114,2	104,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	140,9	99,1	98,9	100,9	98,9	103,0	98,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2668,0	101,6	108,7	101,8	103,0	109,1	102,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,2	99,7	102,1	101,0	101,7	105,1	102,0
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4[5]	103,9[6]	112,4[7]	98,3[8]	122,2[6]	100,3[7]	125,5[8]
в том числе:							
экспорт товаров	34,0	108,6	112,9	98,8	121,4	93,1	126,8
импорт товаров	18,4	96,1	111,4	97,4	123,5	114,6	123,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17595,0[9]	104,3[2]			104,8[3]		
Индекс потребительских цен		105,3	100,3	105,2	102,4	100,3	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров[4]		110,9	100,9	110,0	104,8	99,1	105,2
Реальные располагаемые денежные доходы[10]				97,7			100,4[11]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45000[12]	105,2[12]	104,5[12]	105,6[12]	111,3	105,0	112,7
реальная		100,0[12]	104,2[12]	100,4[12]	108,7	104,7	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	92,4	96,2	94,0	92,6	100,0	91,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	104,4	102,6	99,5	86,1	98,2	86,3

1. Данные за 2018 г. (вторая оценка). 2) 2018 г. в % к 2017 году. 3) 2017 г. в % к 2016 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за февраль 2019 года. 6) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-февраль 2019 г. и январь-февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-декабрь 2018 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ № 465 от 02.07.2014 с изменениями № 680 от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.

Динамика роста ВВП РФ в 2018 году положительна (+2,3%).

Годовая инфляция по итогам марта 2019 г. составила +5,3%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкой предпринимательской и потребительской активности, низких реальных доходов населения и низкого спроса.

Рост **промышленного производства** январь-март 2019 г. составил +2,1%, **грузооборота** - +2,1%, **розничного товарооборота** - +1,8%. **Внешнеторговый оборот** также стабильно растёт, но показал снижение на -1,7% по сравнению с 1 кв. 2018 г. (из-за высокой базы 2018 г.+25,5%), при положительном сальдо торгового баланса (+84,8% м/м).

Таким образом, общая динамика развития экономики в 2019 году после значительного снижения в 2015 году в целом положительная. По основным отраслям:

	2018 г.	*В том числе*			
		I квартал	*II квартал*	*III квартал*	*IV квартал*
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	**102,3**	**101,9**	**102,2**	**102,2**	**102,7**
в том числе:					
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	98,0	99,4	97,4	95,2	102,3
добыча полезных ископаемых	103,9	101,2	101,9	104,7	107,7
обрабатывающие производства	101,6	102,9	102,5	101,3	100,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	101,5	102,8	100,8	101,0	101,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	101,2	95,4	97,0	104,3	106,5
строительство	104,7	102,9	103,1	106,6	104,9
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	102,2	100,9	103,3	102,2	102,2
транспортировка и хранение	103,0	102,5	103,0	103,2	103,2
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	106,2	104,7	107,2	108,1	104,4
деятельность в области информации и связи	101,8	104,2	99,2	101,3	102,7
деятельность финансовая и страховая	106,2	103,5	106,1	107,0	107,9
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	100,2	100,2	100,2	100,2	100,3
деятельность профессиональная, научная и техническая	101,1	101,4	101,7	101,6	100,1
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	102,6	102,8	102,4	102,4	102,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	103,3	103,3	103,3	103,3	103,3
образование	101,5	101,4	101,4	101,4	101,7
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	100,0	99,7	99,7	99,9	100,4
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	100,6	100,4	100,5	100,8	100,6
предоставление прочих видов услуг	103,7	102,8	103,4	104,1	104,3
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0
Чистые налоги на продукты	**102,4**	**102,4**	**102,3**	**102,2**	**102,7**

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 01.04.2019 г. профицит госбюджета 2019 года составил 545,85 млрд. руб.

Государственные целевые программы. На 07.05.2019 года в России реализуются государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 60%

Федерального бюджета в сумме 9034,7 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 19.04.2019 составили 490,9 млрд долл. США (+5,8% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018 г. до 7,75% годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах растут высокими темпами и на 01.01.2019 г. составили 60,2 трлн. руб. (+15,3% г/г).

Объём предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.01.2019 года: – 45,0 трлн. руб. (+16,9% г/г), задолженность составила 32,2 трлн. руб. (+10,3%), в т.ч. просроченная 2,1 трлн.руб. (+7,8% г/г - меньше роста выданных кредитов и задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.01.2019 года - 12,456 трлн. руб. (+35,0% г/г). Задолженность - 14,9 трлн. руб. (+22,8% г/г), в т.ч. просроченная - сократилась до 0,76 трлн. руб. (-10,5% г/г), составив 5,1% от задолженности).

Жилищных кредитов предоставлено за 1 кв. 2019 г. на сумму 624,8 млрд. руб. (+7,1% к 1 кв. 2018). Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 618,3 млрд.руб. (+6,1%), общая задолженность по ним составила 6,5 трлн.руб., из них просроченная - 0,9% от задолженности.

Т.о. в банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

Индекс промышленного производства в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 101,2%, в I квартале 2019 г. - 102,1%.

Транспортный **грузооборот** вырос на +2,1%.

Рост **в сельскохозяйственной отрасли** - +1,1%.

В строительстве объем СМР за 2018 г. составил 8385,7 млрд. руб. (+5,3), в январе-марте 2019 г. – 1451,3 млрд.руб. (+0,2%). На 01.04.2019 г. заключено договоров подряда на сумму 564,2 млрд. руб. (+16%). Физические объёмы жилищного строительства за 2018 год (75,3 млн. кв.м. общей площади жилых помещений) снизились на 4,9%, при том, что ВВП по ППС показывает лучшую динамику:

Снижение строительной активности объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в СМИ о санкциях Запада и изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании) способствуют коррекции и балансу цен на рынке недвижимости:

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, обеспечивающего безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление России, её экономики и оборонного потенциала, становление независимых государств Африки, Азии и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада, с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран, Венесуэла), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях безопасности и мира страна способна развивать свою экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа. Незащищённая страна становится объектом

разорения, а её народ обречён на вымирание.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок научил работать прибыльно, освободив экономику и, во многом, государство от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019 г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, положительно отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016 г.г. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдаем с 2014 года. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития.

Источник информации: 1. Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.05.2019 года. - https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov

2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-март 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-март			
	2018	2019	2018	2019
Индекс физического объема промышленного производства, %	102,8	102,1	99,4	100,1
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, %	103,8	100,5	114,0	90,0
Ввод в действие жилых домов, %	119,1	94,4	103,2	73,4
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	x	29 920	x	47 983
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	x	97,7	x	97,0
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	40691,0	43500,0	67010,0	68155,0
Реальная заработная плата, %	110,2	100,4	108,4	98,6
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	102,7	101,8	110,9	101,4
Индекс физического объема платных услуг населению, %	102,0	101,0	100,5	100,3
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	100,8	101,8	100,4	101,4
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет РФ, млрд. рублей	4657,9	5200	681,1	781,8
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете РФ, %	x	x	14,6	15,0
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	1,00	1,00	0,50	0,52

Источник: 1. https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/2019-god/2854964/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-yanvar-mart-2019

Реальный сектор экономики

Промышленное производство

В январе-марте 2019 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объёме 1165,2 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:	100,0
Добыча полезных ископаемых	79,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,3
Обрабатывающие производства, из их числа:	15,1
производство нефтепродуктов	13,7
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	0,05
производство электрического оборудования	0,03
обработка древесины и производство изделий из дерева	0,14
производство пищевых продуктов	0,10
производство готовых металлических изделий	0,14
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,06
производство химических веществ и химических продуктов	0,05
производство прочих транспортных средств и оборудования	0,001
производство резиновых и пластмассовых изделий	0,01

Виды деятельности	Структура, %
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,75
прочие производства	0,07

Источник: 1. https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/2019-god/2854964/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-yanvar-mart-2019

В структуре промышленного производства Югры добыча полезных ископаемых занимает 79,3%.

В январе-марте 2019 года на территории автономного округа добыто 58,5 млн. тонн нефти, что на 2,2% больше добычи в соответствующем периоде 2018 года[3]. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 42,1%.

С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (1964 год) по состоянию на 1 апреля 2019 года накопленная добыча нефти – 11738,4 млн. тонн. Среднесуточная добыча нефти увеличилась на 14,2 тыс.т/сут относительно показателя в январе-марте 2018 года и составила 650,4 тыс.т/сут.

ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ» добывают 80,5% от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения в январе-марте 2019 года составил 3798,6 тыс. м, в эксплуатацию введены 1051 новая добывающая скважина, новые месторождения в промышленную эксплуатацию не вводились.

В январе-марте 2019 года добыча попутного нефтяного и природного газа в автономном округе составила 9,0 млрд. куб. м. Из них попутного нефтяного газа добыто 8,8 млрд. куб. м (уровень использования – 95,5%), природного газа – 0,2 млрд. куб. м.

Предприятиями электроэнергетики автономного округа произведено 22,3 млрд. кВтч электроэнергии, что на 1,4% меньше, чем в соответствующем периоде 2018 года, и связано с внедрением энергосберегающих моделей потребления и передовых методов управления производством.

Основную долю выработки электроэнергии (86,0%) обеспечивают ГРЭС – Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС общей установленной мощностью 12,2 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 промышленных потребителей – почти 86,1%. Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона.

Пара и горячей воды произведено 8,3 млн. Гкал, что на 5,2% меньше, чем в январе-марте 2018 года. Основной объем в структуре потребления тепловой энергии составляет население.

Наибольший вес в структуре объема отгруженной продукции обрабатывающего сектора занимает производство нефтепродуктов – 90,9% (13,7% от объёма отгруженных товаров промышленного производства автономного округа).

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми в январе-марте 2019 года переработано 1579,4 тыс. тонн нефти и выработано 438,5 тыс. тонн нефтепродуктов. Объём переработки нефти увеличился на 4,9 тыс. тонн или 0,3% по сравнению с соответствующим периодом 2018 года, глубина переработки составила 27,8%.

Основная доля (83,3%) в общем объеме переработки нефти приходится на ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение» ПАО «НК «Роснефть».

Основная доля (65,8%) в общем объёме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК» и ОАО «Белозерный ГПК» АО «СибурТюменьГаз».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата, который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. За январь-март 2019 года заводом переработано 2,6 млн. тонн газового конденсата, по сравнению с соответствующим периодом 2018 года объём переработки увеличился на 3,3%.

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

В структуре производства обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 0,9%. 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-марте 2019 года составил 1589,3 млн. рублей, увеличение по сравнению с соответствующим периодом 2018 года на 6,5%.

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 России и странах ближнего зарубежья занялось

производством ЛВЛ-бруса. В настоящее время основная часть продукции, а именно 95,0% покупателей товара страны Европы, а также Китай, Австралия. Свою заинтересованность проявила и Корейская сторона. На заводе в г. Нягани трудятся 170 человек, в планах увеличить это количество до 220 работников.

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

Среди продуктов молочной отрасли в целом по итогам января-марта 2019 года наблюдается рост показателей в натуральных единицах, значительно увеличилось производство сливок, масла сливочного, молока, кисломолочных продуктов[5] (на 91,1%, 56,0%, 40,5% и 19,0% соответственно по сравнению с соответствующим периодом 2018 года).

В мясной отрасли пищевой промышленности также отмечается рост производства по всем группам продуктов, более всего в производстве мясных полуфабрикатов (на 18,6% по сравнению с соответствующим периодом 2018 года), изделий колбасных (на 16,5%) и мяса домашней птицы (на 13,3%). Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

В рыбоперерабатывающей отрасли пищевой промышленности сохраняется стабильная ситуация, в январе-марте 2019 года относительно соответствующего периода 2018 года наблюдается рост производства переработанной и консервированной рыбы – на 1,8%. Хлебопекарная и кондитерская отрасли также характеризуются положительной динамикой производительности продукции (на 1,2% и на 1,3% соответственно).

Сельское хозяйство

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на 1 апреля 2019 года составило 15,2 тыс. голов (в том числе коров – 7,4 тыс. голов), свиней – 38,9 тыс. голов, овец и коз – 5,5 тыс. голов; по сравнению с соответствующей датой 2018 года увеличение отмечено в поголовье коров на 0,5%, снижение – в поголовье крупного рогатого скота на 4,8%, свиней на 8,7%, овец и коз на 8,6%.

Валовой сбор овощей увеличился на 0,3% до 0,4 тыс. тонн.

По итогам января-марта 2019 года в сравнении с соответствующим периодом 2018 года отмечается рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) на 6,7% до 4,4 тыс. тонн, молока на 1,1% до 7,0 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-марте 2019 году составил 58,7 млрд. рублей или 64,8% к соответствующему периоду 2018 года. В автономном округе введено в эксплуатацию 59,7 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что составило 73,4% к январю-марту 2018 года, доля индивидуального жилищного строительства – 34,4%.

По данным Центрального Банка Российской Федерации по итогам января-марта 2019 года в Югре: количество заключенных ипотечных кредитов составило 5288 ед., объем выданных ипотечных кредитов – 13,2 млрд. рублей.

Среди субъектов Российской Федерации, по показателю объема предоставленных ипотечных кредитов на душу населения автономный округ занимает 3 место, а по количеству кредитов на тысячу человек населения 2 место.

В целях улучшения жилищных условий продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования. Созданы и функционируют 5 наемных домов коммерческого использования в 3 крупных городах Югры – Нефтеюганск, Сургут и Ханты-Мансийск, общей площадью 32,3 тыс. кв. м (730 меблированных квартир), а также 3 наемных дома социального использования в городах Сургут, Мегион, Пыть-Ях общей площадью 38,2 тыс. кв. м (769 меблированных квартир). Все дома располагаются в районах с развитой инфраструктурой, с подключением в городскую систему «Безопасный город».

В январе-марте 2019 года за счет всех источников финансирования предоставлены меры государственной поддержки 661 семье, в том числе: 44 субсидий семьям, имеющим 3-х и более детей и невысокий уровень дохода; семьям, имеющим детей-инвалидов, и семьям, в которых дети остались без родителей; 112 субсидий молодым семьям; 31 субсидия гражданам из числа коренных малочисленных народов; 105 субсидии участникам мероприятий по улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан; 4 социальные выплаты многодетным семьям взамен земельного участка. Реализовано 65 государственных жилищных сертификатов, принято 202 решения о компенсации части процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту. Выплачена компенсация

части процентной ставки по ипотечным кредитам и займам 39933 семьям. В рамках муниципальных программ по ликвидации балочных массивов осуществлено 159 выплат (в соответствующем периоде 2018 года – 109).

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

линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 4,9 км;

трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 8,0 тыс. кВА;

волоконно-оптические линии связи (передачи) – 6,6 км;

торговые предприятия с общим объемом торговой площади 7,4 тыс. кв. м.

Транспорт

В январе-марте 2019 года общий грузооборот в секторе транспортировки и хранения (без субъектов малого предпринимательства) составил 124,1 млрд. рублей. Основной объем услуг (71,4%) выполнили организации трубопроводного транспорта.

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 авиаперевозки – на 50,0%;

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

на межмуниципальные и пригородные перевозки автомобильным транспортом – на 83,5%;

на водном транспорте – на 87,2%.

Информационное общество

Объем выполненных услуг в области информации и связи в I квартале 2019 года составил 7,3 млрд. рублей. Основной объем услуг (71,8%) выполнили организации в области связи на базе проводных и беспроводных технологий.

Обеспеченность населения мобильной связью составляет более 200,0%, 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%.

Продолжена работа по развитию Региональной системы межведомственного электронного взаимодействия в части перехода на новые форматы взаимодействия между органами власти, что избавит заявителей от необходимости лично приносить в орган власти документы (справки) при получении услуг.

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.

В январе-марте 2019 года жителями автономного округа посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг (далее – Единый портал) направлено более 3,2 млн. заявлений для получения услуг федеральных органов государственной власти, исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления. По каналам системы межведомственного электронного взаимодействия округа в январе-марте 2019 года направлено более 44 млн. запросов о предоставлении сведений (документов, справок, технических запросов), что избавило заявителей от необходимости лично приносить в орган власти документы (справки) при получении услуг.

На 1 апреля 2019 года общее число зарегистрированных на Едином портале граждан составило 1305,5 тыс. жителей автономного округа.

Продолжена работа по развитию Портала открытых данных автономного округа (далее – Портал), направленная на раскрытие информации о деятельности органов государственной власти и местного самоуправления в машиночитаемом формате.

Всего на территории автономного округа в 153 населенных пунктах автономного округа функционирует 229 центров общественного доступа (92 в отдаленных и труднодоступных районах), которые являются активными участниками проекта по обучению граждан цифровой грамотности.

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 апреля 2019 года составила 34888,1 тыс. кв. м. Структура жилищного фонда на 90,5% представлена частной формой собственности, 8,2% муниципальной и 1,3% государственной и смешанной формой собственности.

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 497 организаций различных форм собственности, из них 62,0% – частной формы собственности.

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 период с 2014 по 2043 годы (далее – Программа). В Программу капитального ремонта включено 6525 (редакция от 29.03.2019) многоквартирных домов общей площадью более 31,1 млн. кв. м, в которых проживают более 420 тыс. семей.

На 1 апреля 2019 полностью завершен капитальный ремонт 565 МКД, в которых проживают 105,2 тыс. человек. Выполнены работы по капремонту 1598 конструктивов.

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. Также предусмотрена возможность оплатить взнос на капитальный ремонт, ознакомиться с нормативно-правовыми актами, образцами документов, задать вопрос специалисту. В январе-марте 2019 года этой возможностью воспользовались 5686 граждан, по каналам «горячей линии» получено 7944 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 автономном округе являются концессионные соглашения в отношении коммунальной инфраструктуры Когалыма, Лангепаса, Радужного, Нягани, Урая, Покачей, а также населенных пунктов Октябрьского, Советского, Нефтеюганского районов.

На 1 апреля 2019 в автономном округе реализуются 23 концессионных соглашения, из них в разрезе систем теплоснабжения – 10, водоснабжения и водоотведения – 10, теплоснабжения, водоснабжение и водоотведение – 2, электроэнергетики – 1. По конкурсу заключено 19 соглашений, 4 – в порядке частной инициативы. Все концессионные соглашения заключены без участия третьей стороны – Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Из общего объема инвестиционных обязательств 98,0% приходится на 6 муниципальных образований (города Лангепас, Когалым, Покачи, Радужный, Урай и Советский район), остальные 2,0% приходятся на небольшие поселения Октябрьского, Нефтеюганского, Кондинского районов и небольшую концессию г. Нягань.

В январе-марте 2019 года расторгнуто 1 соглашение (г. Нягань, теплоснабжение, инвестиционный объем 22 млн. рублей) по причине неисполнения концессионерами взятых на себя обязательств.

В 2019 году планируется передать в концессию системы (объекты) тепло-, водоснабжения и водоотведения муниципальных образований городов Нижневартовск, Мегион, Урай, Радужный.

В Югре реализуется 202 договора долгосрочной аренды.

Утверждены индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по Ханты-Мансийскому автономному округу – 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% для 5 муниципальных образований.

С 1 января 2019 года осуществляется 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»). Изменение по плате за услуги в сфере обращения с ТКО, обусловлены переходом на новую систему оплаты в соответствии с законодательством РФ в сфере обращения с ТКО и Жилищным кодексом РФ.

В целях оказания поддержки предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 22,5 тыс. семьям (численность лиц, проживающих в семьях получателей субсидий – 50,4 тыс. человек).

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), государственной программой к 2030 году предусмотрена газификация еще 71 сельского населенного пункта.

Малое предпринимательство

В автономном округе на 10 апреля 2019 года (по сведениям из Единого реестра Федеральной налоговой службы Российской Федерации) количество субъектов малого и среднего предпринимательства составило 62659 ед., что составляет 99,6% к количеству субъектов в аналогичном периоде 2018 года, в том числе:

22007 ед. юридических лиц (на 10.04.2018 – 22996 ед.);

40652 индивидуальных предпринимателей (на 10.04.2018 – 39903 ед.).

Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей, составила 199324 человека:

135999 человек у юридических лиц (на 10.04.2018 – 140214 чел.);

22673 человек у индивидуальных предпринимателей (на 10.04.2018 –22793).

40652 индивидуальных предпринимателей (на 10.04.2018 – 39903 ед.).

Наиболее востребованными видами экономической деятельности в сфере малого и среднего предпринимательства остаются: торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов; транспортные услуги; строительство; деятельность по операциям с недвижимым имуществом; обрабатывающие производства.

Среднесписочная численность работников на малых и средних предприятиях на 10 апреля 2019 года – 158,7 тыс. человек, что ниже показателя 2018 года на 2,7% (на 10 апреля 2018 года – 163,0 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 – Программа), одной из целей которой является повышение роли малого и среднего предпринимательства в экономике автономного округа.

На развитие малого и среднего предпринимательства направлено 236,0 млн. рублей, в том числе: средства окружного бюджета – 18,3 млн. рублей, привлеченных источников – 217,7 млн. рублей, что позволило привлечь средства банков и лизинговых компаний в объёме 149,9 млн. рублей.

В соответствии с мероприятиями Подпрограммы:

обеспечено исполнение обязательств субъектов малого и среднего предпринимательства (деятельность гарантийного фонда) перед кредитными учреждениями по 35 предпринимательским проектам, сумма финансирования – 111,7 млн. рублей;

предоставлено 58 микрозаймов на сумму 133,1 млн. рублей;

компенсация банковской процентной ставки и лизинговых платежей предоставлена 7 субъектам малого и среднего предпринимательства на сумму 3,5 млн. рублей;

информационно-консультационная поддержка оказана 6233 субъектам малого и среднего предпринимательства.

Субъектами, получившими государственную поддержку, создано 461 новое рабочие место, 74 новых малых предприятия.

Функционирует развитая инфраструктура поддержки малого и среднего предпринимательства, представленная филиалами и представительствами Фонда поддержки предпринимательства Югры, Торгово-промышленной палатой, автономным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Технопарк высоких технологий», Фондом «Югорская региональная микрокредитная компания», некоммерческой организацией «Фонд 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» заключено 3 экспортных контракта тремя субъектами малого и среднего предпринимательства. Объем поддержанного экспорта составил 11,0 млн. рублей.

Функционирует портал малого и среднего предпринимательства Югры (бизнесюгры.рф) (далее – Портал), посредствам 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».

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-март 2019 года – 202,5 млрд. рублей или 90,0% к соответствующему периоду 2018 года.

Структура источников финансирования представлена собственными средствами предприятий – 90,7% удельного веса, привлеченными средствами – 9,3%. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 1,4%.

В структуре инвестиций в основной капитал по «чистым» видам экономической деятельности значительную долю занимают: добыча полезных ископаемых – 88,9%, транспортировка и хранение – 2,0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 1,2% другие виды деятельности – 7,9%.

Структура источников финансирования представлена собственными средствами предприятий – 85,7% удельного веса, привлеченными средствами – 14,3%. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 2,4%.

В структуре инвестиций в основной капитал по «чистым» видам экономической деятельности значительную долю занимают: добыча полезных ископаемых – 85,5%, транспортировка и хранение – 3,4%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 2,9%, строительство – 1,7%, другие виды деятельности – 6,5%.

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, а также на сайте Фонда развития Югры в разделе «Навигатор мер поддержки».

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 Ханты-Мансийском автономном округе – 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 апреля 2019 года общий процент внедрения целевых моделей в Югре составил 97,0%, подтверждающие документы размещены в информационной системе Region-ID.

В соответствии с Соглашением о сотрудничестве между Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 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 автономном округе активно используются инструменты государственно-частного партнерства, так в соответствии с концессионными соглашениями по состоянию на 1 апреля 2019 года реализуются 34 проекта, из них:

23 проекта в отношении объектов жилищно-коммунального хозяйства;

8 проектов в сфере образования;

2 проекта в сфере культуры;

1 проект полигона, предназначенного для размещения, обезвреживания и 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 Сургут.

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-март 2019 года услугами ЦМИТ воспользовались 230 человек.

На 1 апреля 2019 года резидентами Технопарка являются 38 субъектов малого и среднего предпринимательства, 156 рабочих мест из них вновь созданных 6, объем реализованной инновационной продукции – 15,5 млн. рублей, объём налоговых поступлений в бюджеты всех уровней от компаний – резидентов – 1,5 млн. рублей.

Бюджетная система

В бюджетную систему Российской Федерации налогоплательщиками автономного округа за январь-март 2019 года перечислено 781,8 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей, что на 14,8% больше, чем за аналогичный период 2018 года. Основная часть поступлений (78,5%) обеспечена налогом на добычу полезных ископаемых.

Консолидированный бюджет автономного округа (без учета доходов территориальных внебюджетных фондов) исполнен по доходам в сумме 61,8 млрд. рублей, что на 24,9% больше, чем за январь-март 2018 года (49,5 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов составляет 91,9% от общей суммы доходов бюджета (январь-март 2018 года – 91,5%), неналоговых доходов – 5,6% (январь-март 2018 года – 5,6%), безвозмездных поступлений – 2,5% (январь-март 2018 года – 2,9%).

Основной объем в структуре налоговых доходов составляют налоги:

на прибыль организаций – 43,5%;

на доходы физических лиц – 36,3%;

на имущество организаций – 11,7%.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета расходов территориальных внебюджетных фондов) составили 48,8 млрд. рублей, что на 3,0% меньше, чем за январь-март 2018 года (50,3 млрд. рублей).

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 70,6% направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме – 34,5 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 7,4 млрд. рублей, что составляет 15,5% от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с профицитом в размере 13,0 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 апреля 2019 года составила 442 тыс. человек или 26,5% от общей численности постоянного населения автономного округа. Из них получателей доплат из средств бюджета автономного округа к государственной пенсии – 174,6 тыс. человек.

С учетом индексации с 1 января 2019 года страховых пенсий неработающих пенсионеров на 7,05% средний доход пенсионера на конец отчетного периода составил 21,3 тыс. рублей или 1,7 величины прожиточного минимума пенсионера.

Потребительский рынок

Инфляция и цены

В автономном округе индекс потребительских цен в марте 2019 года к декабрю предыдущего года – 101,4% (РФ – 101,8%).

В январе-марте 2019 года в Югре отмечено снижение розничных цен на 1 из 24 наименований товаров: подсолнечное масло на 2,7%.

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 ЮГРА» (www.monitoring.admhmao.ru) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономики Югры (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 (на 1 января 2019 в автономном округе функционирует 1193 нестационарных торговых объекта);

формированию справочной общедоступной системы ярмарочных площадок для организации и 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 Депэкономики Югры (www.depeconom.admhmao.ru) в разделе «Деятельность – Потребительский рынок».

Торговля

В январе-марте 2019 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 107,4 млрд. рублей, что больше показателя соответствующего периода 2018 года в действующих ценах на 5,1 млрд. рублей, в сопоставимых ценах на 1,4% (январь-март 2018 года – 102,3 млрд. рублей). В расчете на одного жителя Югры оборот розничной торговли – 64,7 тыс. рублей.

В структуре покупок югорчан преобладает доля непродовольственных товаров, в общем обороте розничной торговли она составила 54,3% против 45,7% продовольствия. Оборот

непродовольственной группы товаров составил 58,4 млрд. рублей (январь-март 2018 года – 55,9 млрд. рублей). Продовольственных товаров продано на сумму 49,0 млрд. рублей (январь-март 2018 года – 46,4 млрд. рублей).

Оборот общественного питания в январе-марте 2019 года в действующих ценах составил 8,2 млрд. рублей (январь-март 2018 года – 8,2 млрд. рублей), индекс физического объема к соответствующему периоду 2018 года – 104,8%. В расчете на одного жителя оборот общественного питания в Югре составил 4,9 тыс. рублей.

Оборот розничной торговли автономного округа на 97,5% формировался в торговых объектах, 2,5% – на розничных рынках и ярмарках (в январе-марте 2018 года – соответственно 97,2% и 2,8%).

В 7 муниципальных образованиях Югры действуют 10 универсальных розничных рынков.

В муниципальных образованиях автономного округа проведено 156 ярмарок, в том числе 82 – ярмарки выходного дня, 14 – постоянно действующих.

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 естественный прирост населения за январь-март 2019 года составил 2,4 тыс. человек (январь-март 2018 года – 2,7 тыс. человек). Число родившихся – 5,0 тыс. человек (январь-март 2018 года – 5,4 тыс. человек). Число умерших – 2,6 тыс. человек (январь-март 2018 года – 2,7 тыс. человек). Рождаемость в Югре превышает смертность в 1,9 раза.

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

по коэффициенту рождаемости – 10 место с показателем 12,1 на 1000 населения (РФ – 9,8 на 1000 населения);

по коэффициенту смертности – 5 место с показателем 6,2 на 1000 населения (РФ – 12,8 на 1000 населения);

по коэффициенту естественного прироста населения – 6 место с показателем 5,9 на 1000 населения (РФ – «-3,0» на 1000 населения).

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 (среди субъектов Уральского федерального округа самый низкий), на 1 апреля 2019 года показатель составил 0,52% от экономически активного населения (в РФ – 1,0%).

Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда по итогам января-марта 2019 года составил 2,2%, что на 2,6% ниже среднероссийского (4,8%) и значительно ниже относительно стран ОЭСР, таких как Дания (5,1%), Франция (8,8%), Португалия (6,6%), Испания (14,5%), Швеция (6,2%), США (3,9%), Швейцария (4,7%).

По информации Департамента труда и занятости населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с начала 2019 года организовано 2032 новых рабочих места для временного и постоянного трудоустройства граждан, в том числе 1 944 временных рабочих мест, 88 постоянных рабочих мест. Для трудоустройства несовершеннолетних граждан создано 1767 временных рабочих мест.

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения, на 1 апреля 2019 года составила 4736 человек, что на 4,0% выше показателя на 1 апреля 2018 года (4552 человека). Наблюдаемая динамика связана в первую очередь с увеличением минимальной и максимальной величины пособия по безработице с 1 января 2019 года.

В январе-марте 2019 года за содействием в поиске подходящей работы обратилось 9913 человек, что на 0,5% больше, чем годом ранее (в январе-марте 2018 года – 9862 человека). За этот период при содействии органов службы занятости населения трудоустроено 3564 человека или 36,0% от численности граждан, обратившихся по вопросу трудоустройству (в январе-марте 2018 года – 42,4%). Снижение процента трудоустройства обусловлено снижением вакансий, заявленных работодателями в органы службы занятости населения.

На 1 апреля 2019 года количество заявленных вакансий от работодателей составило 15,5 тыс. единиц. В целом по автономному округу на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 вакансии, заявленной работодателями.

Численность трудоустроенных инвалидов, обратившихся в органы службы занятости населения, в январе-марте 2019 года составила 245 человек, из них 16 человек – на оборудованные (оснащение) 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 45,0%;

уровень занятости инвалидов трудоспособного возраста в автономном округе составил 32,6% (7,5 тыс. работающих инвалидов из 23,0 тыс. человек).

Развитие социальной сферы

Доля расходов консолидированного бюджета автономного округа на развитие и функционирование отраслей социально-культурной направленности в январе-марте 2019 года составила 70,6%, в абсолютной сумме 34,5 млрд. рублей.

Образование

В январе-марте 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 833 организациями, в которых количество обучающихся (воспитанников) – 498,5 тыс. человек, численность работников – 62,0 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.

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

На 1 апреля 2019 года насчитывается 331 дошкольная образовательная организация, численность воспитанников в которых составляет 119,8 тыс. детей. По состоянию на 1 апреля 2019 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 организации, имеющих лицензию на ведение образовательной деятельности, на 2 338 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 двух «Билдинг-садов» в г. Нижневартовск на 140 мест и в г. Сургут на 80 мест.

По состоянию на 1 апреля 2019 года в 9 муниципальных образованиях автономного округа 37 индивидуальных предпринимателей оказывает услуги присмотра и ухода за детьми младшего и дошкольного возраста. Услуги получают 1582 ребенка.

На базе 165 дошкольных образовательных организаций функционируют группы кратковременного пребывания, которые посещают 1977 детей, в том числе 1771 ребенок в возрасте до трех 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 апреля 2019 года выдано 2221 «сертификатов 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» – ресурс для профессиональных коммуникаций, повышения квалификации, обмена опытом, внедрения инноваций в образовании, количество пользователей составляет 13,6 тыс. человек.

Проведен региональный этап Всероссийской олимпиады школьников по 21 общеобразовательному предмету, по 9 предметам апробирован формат с использованием дистанционных технологий. В региональном этапе приняли участие 1271 обучающихся (2018 год – 1335), по итогам определено 137 победителей и призеров (1 место – 43 человек, 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. По специальным программам обучается 8,9 тыс. человек, в т. ч. 2,6 тыс. детей-инвалидов.

Функционирует 17 опорных образовательных центров, обеспечивающих работу с детьми, имеющими особенности развития, 8 государственных образовательных организаций выступают в качестве ресурсных центров по сопровождению образовательных организаций по вопросам теории и практики реализации инклюзивного образования.

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, Сургут. Охват детей, осваивающих в детских технопарках дополнительные общеобразовательные программы технической и естественнонаучной направленностей, составляет более 2,5 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 сфере информационных технологий. Программа реализуется совместно с Открытым молодежным университетом (г. Томск).

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

Методическое, информационно-консультационное и экспертное сопровождение внедрения системы осуществляется в информационной системе «Портал сопровождения внедрения системы персонифицированного финансирования дополнительного образования детей».

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

В систему персонифицированного финансирования дополнительного образования включилось 270 организаций, из которых 96 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 персонифицированного финансирования признана успешной. В период с января по март 2019 года сертификатами воспользовались более 44,6 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 Сургут, Сургутского и Нефтеюганского районов организованы экскурсии, в которых приняли участие более 2,5 тыс. школьников.

На базе Когалымского политехнического колледжа многофункциональный центр прикладных квалификаций ориентирован на потребности в кадрах нефтегазовой отрасли. В нем 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» (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» (WorldSkills Russia) автономного округа, 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 автономного округа стали 229 студентов образовательных организаций высшего образования и профессиональных образовательных организаций.

Стипендию Правительства РФ получают 41 студент Югры, обучающихся по приоритетным направлениям модернизации и технологического развития экономики РФ, имеющих достижения в учебе.

С целью успешной реализации научно-исследовательской деятельности в вузах автономного округа реализуются 8 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.

Здравоохранение

По итогам января-марта 2019 года медицинская помощь населению автономного округа предоставляется в 98 медицинских организациях.

В сфере здравоохранения автономного округа работают 51,5 тыс. человек, из них врачей – 8,5 тыс. человек, средних медицинских работников – 21,8 тыс. человек. Коэффициент совместительства составил 1,20, при этом врачи совмещают до 1,45 ставки, средние медицинские работники – 1,22 ставки.

Всего в Югре действуют 15 Центров здоровья (11 – для взрослого населения, 4 – для детей), в которые за период январь-март 2019 года обратились 12,4 тыс. человек, в том числе 2,2 тыс. детей. Индивидуальные планы оздоровления назначены для 12,4 тыс. человек, направлены в медицинские организации для дополнительного обследования 1,4 тыс. человек.

В целях профилактики заболеваний, ранней диагностики хронических болезней проводится диспансеризация определённых групп взрослого населения. Всего в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в 2019 году подлежит диспансеризации 246,3 тыс. человек (с учетом рекомендаций Минздрава России – 23,0% от численности взрослого населения, что составляет 235,3 тыс. человек).

По данным мониторинга по состоянию на 1 апреля 2019 года диспансеризацию прошли 71,7 тыс. чел., исполнение годового плана диспансеризации составило 29,0%. В социальной структуре населения, прошедшего диспансеризацию, работающие граждане составили 68,1%, неработающие – 30,2%, обучающиеся в организациях по очной форме обучения – 1,7%. Регулярное прохождение диспансеризации позволяет уменьшить вероятность развития опасных для жизни заболеваний (осложнений).

Высокотехнологичная медицинская помощь (далее – ВМП) доступна для всех нуждающихся в ней граждан автономного округа. Показатель удовлетворенности (обеспеченности) населения автономного округа ВМП (отношение направленных и получивших ВМП) в течение последних 5 лет составляет не менее 95%. В последующие годы планируется обеспечить его не ниже достигнутого значения.

Функционирует региональная информационная система телемедицины, проведено более 2,5 тыс. телемедицинских консультаций, из них 340 срочных.

Работает официальный интернет-сайт системы здравоохранения автономного округа www.dzhmao.ru. В I квартале 2019 года зафиксировано более 615,6 тыс. посещений (январь-март 2018 года – 372,1 тыс. посещений), в новостном разделе опубликовано 219 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-марте 2019 года воспользовалось более 4,9 тыс. граждан автономного округа по вопросам оказания доступности и качества медицинской помощи, лекарственного обеспечения, 20,1 тыс. обращений поступило по вопросам записи на прием к врачу.

В 2017 году в целях повышения качества оказания медицинской помощи в 7 медицинских организациях автономного округа был внедрен специализированный программный комплекс «Система поддержки принятия врачебного решения», который обеспечивает доступу к регулярно обновляемому справочно-рекомендательному ресурсу для врачей первичного звена на основе международных баз данных по доказательной медицине и клинических рекомендаций Министерства здравоохранения РФ. В эту систему объединены результаты исследований, которые собирали на протяжении 30 лет в 130 странах мира. Система поддержки принятия врачебных решений внедрена в 88 медицинских организациях автономного округа, 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 соответствии с нормативными документами Минздрава России в Югре создана трехэтапная система оказания медицинской помощи матерям и новорождённым, завершена регионализация перинатальной помощи (окружные перинатальные центры в городах Ханты-Мансийск, Сургут и Нижневартовск). В автономном округе осуществляют деятельность 2 выездные анестезиолого-реанимационные неонатальные бригады на базах Нижневартовской окружной детской клинической больницы, Сургутского клинического перинатального центра и выездной акушерской анестезиолого-реанимационной бригады на базе Центра медицины катастроф, оснащенные реанимобилем, укомплектованные врачами неонатологами, анестезиологами-реаниматологами и другими профильными специалистами, которые оказывают круглосуточную консультативную помощь медицинским организациям автономного округа. Организована деятельность акушерских дистанционно-консультативных центров на базе перинатальных центров, оказывающих консультации профильными специалистами, в том числе при скорой специализированной медицинской помощи.

В январе-марте 2019 года количество медицинских организаций негосударственной формы собственности, участвующих в реализации Территориальной программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи, составило 50 (2018 год – 52 организаций). Частные медицинские организации, предоставляют стоматологические, диагностические медицинские услуги, а также услуги гемодиализа и паллиативную медицинскую помощь.

В целях повышения эффективности организации медицинской помощи в Югре реализуются федеральные проекты по основным направлениям стратегического развития Российской Федерации в сфере здравоохранения посредством применения механизмов проектного управления:

«Совершенствование процессов организации медицинской помощи на основе внедрения информационных технологий («Электронное здравоохранение»)»;

«Внедрение автоматизированной системы мониторинга движения лекарственных препаратов от производителя до конечного потребителя для защиты населения от фальсифицированных, недоброкачественных и контрафактных лекарственных препаратов, и оперативного выведения из оборота контрафактных и недоброкачественных препаратов («Лекарства. Качество и безопасность»)»;

«Совершенствование организации медицинской помощи новорожденным и женщинам в период беременности и после родов, предусматривающее, в том числе развитие сети перинатальных центров на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры («Технологии и комфорт – матерям и детям»)»;

«Обеспечение своевременности оказания экстренной медицинской помощи гражданам, проживающим в труднодоступных районах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры («Развитие санитарной авиации»)».

«Создание новой модели медицинской организации, оказывающей первичную медико-санитарную помощь»;

«Формирование здорового образа жизни (Укрепление общественного здоровья)».

Реализация проектов с применением методов проектного управления обеспечивает более эффективное взаимодействие между участниками приоритетных проектов посредством распределенных ролей участников проектной деятельности, что повышает исполнительскую дисциплину, обеспечивает прозрачность и контроль реализуемых проектов, минимизирует поручения и позволяет более оперативно принимать решения в ходе реализации проектов.

Культура

В январе-марте 2019 года с учетом проведенных мероприятий по оптимизации сети учреждений, направленных на повышение эффективности использования кадровых и материально-технических

ресурсов, в сети организаций культуры действовали: 222 общедоступные (публичные) библиотеки, 104 организации культурно-досугового типа, 35 музеев, 8 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 учреждения дополнительного образования детей, из них 7 музыкальных школ (2 из которых находятся в сельской местности), 3 художественные школы, 1 хореографическая школа и 38 детских школ искусств (9 из которых находятся в сельской местности). Количество детей, обучающихся в детских музыкальных, художественных, хореографических школах и школах искусств – 23,3 тыс. человек, в профессиональных образовательных организациях – 1,2 тыс. человек. Процент охвата детей дополнительным образованием в сфере культуры и искусства округа составляет 7,9%.

Введены в эксплуатацию 2 объекта культуры:

«Сельский дом культуры с библиотекой» в с. Реполово Ханты-Мансийского района мощностью на 60 мест и книжным фондом на 6 741 экземпляр. Финансирование объекта осуществлялось за счет средств ПАО «Газпром нефть» и составило 45,1 млн. рублей;

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 единовременного посещения – 300, количество сцен – 1 единица. Финансирование объекта осуществлялось за счет средств ПАО «ЛУКОЙЛ» и муниципального образования г. Когалым.

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 20,8 тыс. детей, из них 3,0 тыс. детей участвовали во всероссийских и международных конкурсах, в результате завоевано 2387 грантов, наград и дипломов. Доля талантливых детей, привлекаемых к участию в творческих мероприятиях, составила 6,8% 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 апреля 2019 года доля библиотечных фондов общедоступных библиотек, отраженных в электронных каталогах, составила 100,0% (на 01.04.2018 – 99,2%).

Реализуется проект «Президентская библиотека». Открыты 53 удаленных читальных зала с доступом к информационным ресурсам Президентской библиотеки имени Б.Н. Ельцина в 22 муниципальных образованиях. Югра находится на 5 месте в Российской Федерации и на 2 в Уральском федеральном округе по количеству удаленных читальных залов.

Государственными музеями автономного округа на площадках муниципальных музеев для посетителей представлены 22 передвижных выставки (январь-март 2018 года – 26).

На базе Государственного Музея Природы и Человека действует сводный мультимедийный портал «Музеи Югры», который предоставляет доступ пользователям сети Интернет к 211,0 тыс. записей и 225,8 тыс. оцифрованным музейным предметам, хранящимся в государственных и муниципальных музеях автономного округа, а также доступ к окружной электронной базе данных «Великий подвиг народа». Портал «Музей 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 I квартале 2019 года стали: конкурс среди учащихся детских музыкальных школ и детских школ искусств Российской Федерации по специальностям «фортепиано», «скрипка», «виолончель», «вокал» и «духовые инструменты»; концерт в рамках цикла «Органная карта мира»; премьера спектакля тетра обско-угорских народов «Солнце» – «Моя калданка уплывает вдаль»; открытие в Театре кукол Семейного клуба « ТЕАТРиК»; открытие новой выставки «АрхеоПалеоЛогично или 20 лет спустя…», отражающей итоги и результаты деятельности отделов археологии и палеонтологии Музея Природы и Человека за 20 лет их существования; акция «85 добрых дел к 85-летию Государственной библиотеки Югры»; открытие выставки «Прощай, Афганистан!» в Музее Природы и Человека, посвященной 30-летию вывода советских войск из Афганистана; участие БУ «Музей геологии, нефти и газа» в организации I Международного нефтяного академического конгресса имени Ф.К. Салманова в составе II Международного молодёжного научно-практического форума «Нефтяная столица»; Няганский театр юного зрителя впервые провел онлайн-трансляцию спектакля при поддержке портала Культура.РФ; XVII Международный фестиваль кинематографических дебютов «Дух огня»; Международный форум, посвященный Году языков коренных народов в России; VII региональная молодёжная конференция им. В.И. Шпильмана «Проблемы рационального природопользования и история геологического поиска в Западной Сибири».

По итогам прошедших мероприятий I квартала 2019 года общероссийского и международного уровня Югра становится центром реализации основных идей государственной национальной политики и задает тренд для остальных регионов России.

В январе-марте 2019 года государственными театрами автономного округа было осуществлено 732 показа с охватом более 56 тыс. зрителей, в том числе на гастролях показано 54 спектакля, из них для детей 50, с общим охватом более 4,7 тыс. человек, из них 2,4 тыс. на мероприятиях для детей. В сельской местности проведено 8 мероприятий с общим охватом зрителей более 1,0 тыс. человек, из них 614 детей.

Физическая культура и спорт

Физкультурно-оздоровительную деятельность осуществляют 1 359 учреждений, объединений и организаций, в том числе 7 государственных учреждений, из них 4 – автономные организации. Кроме того, функционирует 61 физкультурно-спортивные организаций, осуществляющих спортивную подготовку с общим охватом занимающихся 56,0 тыс. человек. Функционирует 3 220 спортивных сооружения.

Состоялось торжественное открытие объекта «Физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом в г. Югорск».

За счет средств автономного округа с долей софинансирования из бюджета муниципальных образований продолжается строительство 2 объектов спорта:

«Спортивный центр с универсальным игровым залом и плоскостными спортивными сооружениями в г. Мегионе»;

«Региональный центр единоборств в г. Ханты-Мансийске».

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

За январь-март 2019 года проведено 130 спортивных мероприятий, в том числе 1 международного, 7 всероссийского, 22 межрегионального и 100 окружного уровня. Охват участников составил 24,6 тыс. человек. Наиболее значимые мероприятия: Чемпионат мира по бильярду «Комбинированная пирамида», XXXVII открытая Всероссийская массовая лыжная гонка «Лыжня России-2019», Первенство России по биатлону среди юниоров и юниорок.

По состоянию на 1 апреля 2019 года деятельность по развитию различных видов спорта в Югре осуществляют 65 некоммерческих организаций, являющиеся аккредитованными федерациями спорта. За январь-март 2019 года процедуру государственной аккредитации прошли 4 спортивные федерации – парашютный спорт, функциональное многоборье, тхэквондо ИТФ, спортивная гимнастика.

В январе-марте 2019 года 3404 спортсмена автономного округа приняли участие в 439 спортивных соревнованиях, в том числе в 348 – всероссийского уровня и 91 – международного уровня. По итогам выступлений завоевано 924 медали, из них 341 золотая, 293 серебряные, 290 бронзовые.

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 27 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.

В январе-марте 2019 года 134 спортсмена автономного округа с ограниченными возможностями здоровья приняли участие в 28 соревнованиях различного уровня, в том числе в 24 всероссийских и в 4 международных. Завоевано 70 медалей, из них 27 золотые, 21 серебряных и 22 бронзовых.

Количество населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом, увеличилось в Югре на 2,0% и составило 587,2 тыс. человек (37,5% от численности населения автономного округа).

Проведены I (муниципальный) и II (региональный) этапы Зимнего Фестиваля Всероссийского физкультурно-спортивного комплекса «Готов к труду и обороне» (ГТО) среди всех категорий населения, количество участников 805 человек.

За январь-март 2019 года в выполнении нормативов комплекса ГТО приняли участие 11867 человек. Присвоено 843 знака отличия ГТО, из них 489 золотых, 241 серебряных 113 бронзовых.

На официальном общероссийском сайте GTO.RU зарегистрировано 171,3 тыс. жителей автономного округа. На 1 апреля 2019 года Югра занимает 15 место в рейтинге ГТО среди субъектов Российской Федерации.

Социальная защита населения

Сеть учреждений социального обслуживания по состоянию на 1 апреля 2019 года включает 28 организаций социального обслуживания для граждан пожилого возраста и инвалидов, 24 организации социального обслуживания семьи и детей, 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-марте 2019 года, составило 94. С февраля 2019 года началось предоставление новой меры социальной поддержки – единовременной денежной выплаты отдельным категориям граждан, проживающих на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры к 30-летию со дня вывода советских войск из Республики Афганистан.

Выплаты мер социальной поддержки за январь-март 2019 года получили 295,5 тыс. человек или 17,8% от общей численности населения автономного округа (за аналогичный период 2018 года – 423,3 тыс. человек или 25,6%).

В среднем на 1 получателя мер социальной поддержки приходится 2 выплаты, максимальное количество выплат на одного получателя – 10.

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-марте 2019 года в автономном округе действовали 167 приёмных семей в 20 муниципальных образованиях (в 2018 году – 154 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 Югорск, Мегион и Советский. Оплата пребывания в пансионатах для одиноких граждан осуществляется посредством предоставления сертификатов, с 1 января 2019 года стоимость одного сертификата составляет 32587 рублей в месяц. За январь-март 2019 года в частных пансионатах социальные услуги за счет средств сертификатов получили 23 человека (в январе-марте 2018 года – 26 человек);

уход за одинокими тяжелобольными гражданами на дому, (осуществляется путем предоставления сертификатов) – в январе-марте 2019 года уходом были обеспечены 10 человек (в январе-марте 2019 года – 16 человек);

«Мобильные социальные службы» – в 12 комплексных центрах социального обслуживания населения действуют 15 мобильных социальных служб. В январе-марте 2019 года обслужены 837 человек (в январе-марте 2018 года – 753 человека);

«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 объектами социальной инфраструктуры. За январь-март 2019 года услугами «Социальное такси» воспользовались 367 человек (в январе-марте 2018 года – 753 человека);

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-март 2019 года на факультетах проведены 2014 занятий, на которых присутствовали 1932 слушателя (за январь-март 2018 года – 1718 занятий, которые посетили 2708 слушателей).

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

В 3 муниципальных образованиях (городах 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-март 2019 года социальную реабилитацию в кризисных отделениях прошли 26 женщин и 30 детей (за январь-март 2018 года – 40 женщин, 40 детей).

Для выявления семей, нуждающихся в социальном обслуживании, сопровождении на территории автономного округа 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» – за январь-март 2019 года поступило 2,6 тыс. обращений (за январь-март 2018 года – 1,7 тыс. обращений);

служба экстренной психологической помощи с единым общероссийским номером «Детский телефон доверия» – за январь-март 2019 года поступило 2,9 тыс. обращений (за январь-март 2018 года – 2,3 тыс. обращений).

Мерой социальной поддержки в виде Югорского (регионального) семейного капитала воспользовалась 641 семья, из них на улучшение жилищных условий – 502 семьи, на получение образования – 89 семей, на получение медицинских услуг – 50 семей. Размер Югорского семейного капитала составляет 116 092 рубля (с учетом индексации с 01.01.2015).

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 74,4 тыс. детей;

ежемесячное социальное пособие на детей, потерявших кормильца, и на детей-инвалидов в размере 1 826 рублей в январе-марте 2019 года выплачено на 15,4 тыс. детей и 5,3 тыс. детей соответственно;

ежемесячное пособие многодетным семьям в размере 570 рублей выплачено 29,0 тыс. гражданам на 92,9 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 01.04.2019 года численность детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Югре составила 7970 детей, из них 7924 ребенка воспитываются в семьях граждан, в том числе 2481 ребенок усыновлен, что составляет 99,4% от общего числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Внешнеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот автономного округа за период январь-февраль 2019 года составил 3257,2 млн. долларов США, что на 5,7% превышает уровень показателя соответствующего периода 2018 года. Основной объём от общего внешнеторгового оборота Югры приходится на страны дальнего зарубежья – 95,0%.

Характерной чертой внешней торговли является положительное сальдо торгового баланса – 3183,4 млн. долларов США.

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 97,7%, на долю импорта – 2,3%. Коэффициент покрытия импорта экспортом превышает 87,3 раза.

Экспорт товаров и услуг в январе-феврале 2019 года по отношению к соответствующему периоду 2018 года увеличился на 6,4% и составил 3220,3 млн. долларов США, при этом 95,2% вывозимых

товаров поступало в страны дальнего зарубежья. Основные торговые партнеры по экспорту: Нидерланды, Китай, Германия, Литва, Турция, Бельгия.

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-феврале 2019 года по отношению к соответствующему периоду 2018 года снизился на 30,0% до 36,9 млн. долларов США, при этом доля ввозимых товаров из стран дальнего зарубежья – 74,2%. Основными торговыми партнерами по импорту являлись США, Китай.

Основные товарные группы, ввозимые в Югру:

машины, оборудование и транспортные средства;

топливно-энергетические товары;

металлы и изделия из них;

продукция химической промышленности, каучук.

Охрана окружающей среды

В целях развития в автономном округе 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 подписанного 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»). В январе-марте 2019 года выявлено 38 мест несанкционированного размещения отходов общей площадью 2,7 га, ликвидировано 19 мест несанкционированного размещения отходов на площади 0,56 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. В январе-марте 2019 года 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.

В целях осуществления постоянного наблюдения за состоянием окружающей среды в январе-марте 2019 года выполнено 7560 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).

Утвержден План основных мероприятий XVII Международной экологической акции «Спасти и сохранить» (далее – Акция), которая пройдет в автономном округе с 16 мая по 7 июня 2019 года под девизом «Познавая природу, сохраняй ее!». Акция включает 7 мероприятий межрегионального и международного уровня с участием субъектов Российской Федерации и стран ближнего и дальнего зарубежья. Программа мероприятий Акции в муниципальных образованиях автономного округа в 2019 году предполагает 1704 мероприятия.

Источник: 1. https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/2019-god/2854964/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-yanvar-mart-2019

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 указных 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 2018	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.
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

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
сентябрь 2018	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 2018	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
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 2018	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 3. www.rosrealt.ru 4. Расчеты оценщика.

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

- по итогам 3 кв. 2018 г., в целом, наблюдается незначительное снижение цен продажи объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 3 кв. 2018 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 способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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	Разрешенный вид использования
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. Ленина
Объект анализа 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 7	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева
Объект анализа 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса
Объект анализа 12	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42

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	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 1
Объект анализа 2	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 1
Объект анализа 3	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 1
Объект анализа 4	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 1
Объект анализа 5	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 1
Объект анализа 6	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 1
Объект анализа 7	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 1
Объект анализа 8	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 1
Объект анализа 9	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 1
Объект анализа 10	ТЗ № 1	98,485	68 155	ТЗ № 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	цоколь	308,2	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	310,0	хорошее состояние	без отделки
Объект	офисно - торговые	встроенное	1	155,0	хорошее состояние	без отделки

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
анализа 7	объекты свободного назначения	помещение				
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	259,8	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	119,3	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	127,1	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 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	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
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	7 500 000	60 827
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	18 000 000	58 404
Объект анализа 6	30 380 000	98 000
Объект анализа 7	15 190 000	98 000
Объект анализа 8	20 000 000	76 982
Объект анализа 9	7 000 000	58 676
Объект анализа 10	10 500 000	82 612
	мин	57 692
	макс	98 000
	среднее	74 485
	медиана	72 373
	стандартное отклонение	16 092

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 57 692 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	696	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. Ленина, д. 42	1	127,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная	1	233,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 46	цоколь	200,0	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 631 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 использование 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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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.
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 оферт)	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:					

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
- 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	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 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	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 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 119,3 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.*
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 элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 13 оферт. 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), 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

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (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

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
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,90%	10,80%	10,30%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	9,10%	10,40%	9,80%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,10%	10,40%	9,80%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	13,90%	13,10%
Арендные ставки объектов			

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,60%	9,70%	9,20%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	7,80%	9,00%	8,40%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,80%	9,00%	8,40%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,40%	11,70%	11,00%

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
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,80%	17,20%	16,50%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	15,30%	17,30%	16,30%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,00%	16,80%	15,90%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,20%	20,30%	19,30%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,60%	15,00%	14,30%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	13,10%	14,90%	14,00%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,00%	14,80%	13,90%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,90%	17,90%	16,90%

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 № 24, 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	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, 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 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	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	
Удельная цена				
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
Удельная арендная ставка				
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

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 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
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	
Удельная цена				
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, 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	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка				
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 высокоэтажными 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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
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 отдели 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 отдели 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	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
Коэффициент изменения арендной ставки				
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	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
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
Коэффициент изменения арендной ставки				
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
Коэффициент изменения удельной цены								
<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	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
Коэффициент изменения арендной ставки								
<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	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,23
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,69	0,72
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,20	1,19	1,21
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	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	
Коэффициент изменения удельной цены				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует 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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения арендной ставки				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует 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	
Коэффициент изменения удельной цены				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Коэффициент изменения арендной ставки				
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	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,80	0,79	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
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. 2018 г. наблюдается незначительное падение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 3 кв. 2018 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 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или

технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «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 сравнительно 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-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «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
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных 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	
	Сравнительный (рыночный) подход		
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 используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
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	
	Доходный подход		
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемым объектам. На основании имеющийся 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 применяется метод дисконтирования денежных потоков
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	
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	7 500 000	60 827
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1	260,0	15 000 000	57 692
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	1	259,8	20 000 000	76 982
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	1	119,3	7 000 000	58 676
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	1	127,1	10 500 000	82 612

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи

являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат 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.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:121 и объектов-аналогов							
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	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
оферт)							
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. Лопарева	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	91,5	123,3	260,0	259,8	119,3	127,1	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
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:85 и объектов-аналогов							
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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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)
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. Лопарева	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	145,8	123,3	260	259,8	119,3	127,1	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
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:56 и объектов-аналогов							
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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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)
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. Лопарева	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	129,7	123,3	260	259,8	119,3	127,1	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
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:132 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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
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)
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. Лопарева	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	148,4	123,3	260	259,8	119,3	127,1	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
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:51 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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
(обременения) этих прав							
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)
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. Лопарева	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	130,7	123,3	260	259,8	119,3	127,1	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

Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:148 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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)
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. Лопарева	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	160,9	123,3	260	259,8	119,3	127,1	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:75 и объектов-аналогов							
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)
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. Лопарева	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 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	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	133,8	123,3	260	259,8	119,3	127,1	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 № 24, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	При продаже торговой недвижимости в средних городах	11,0
2	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	При продаже офисной недвижимости	10,9
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
	Среднее значение, с учетом округлений		**10,4**

Источник: Расчет Оценщика.

Учитывая то обстоятельство, что объекты-аналоги могут быть позиционированы как офисно – торговое объекты свободного назначения, при проведении настоящей оцени 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) 10,4%.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

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

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

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

где:

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

K_{oa} - 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.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
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.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	0,78	**0,71**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	**0,82**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	**0,90**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	**0,86**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	**0,83**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	**1,05**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,06	**1,00**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,02	**0,88**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	**0,93**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	**0,86**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	**0,78**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	**0,92**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	**0,89**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	**0,87**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	**1,04**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	**1,00**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	**0,91**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	**0,95**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	**0,89**

Источник: 1. https://statrielt.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	**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:

$$П = (К - 1) * 100\%,$$

где:

$К$ - 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, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121			
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	1	-9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85			
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	1	-9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56			
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	1	-9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132			
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	1	-9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51			
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	1	-9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148			
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	1	-9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75			
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	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 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
Коэффициент изменения удельной цены								
<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, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
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	259,8	1,23	23
Объект-аналог 4	91,5	119,3	1,12	12
Объект-аналог 5	91,5	127,1	1,12	12
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	123,3	1	0
Объект-аналог 2	145,8	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	145,8	259,8	1,1	10
Объект-аналог 4	145,8	119,3	1	0
Объект-аналог 5	145,8	127,1	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	123,3	1	0
Объект-аналог 2	129,7	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	129,7	259,8	1,1	10
Объект-аналог 4	129,7	119,3	1	0
Объект-аналог 5	129,7	127,1	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	123,3	1	0
Объект-аналог 2	148,4	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	148,4	259,8	1,1	10
Объект-аналог 4	148,4	119,3	1	0
Объект-аналог 5	148,4	127,1	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	123,3	1	0
Объект-аналог 2	130,7	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	130,7	259,8	1,1	10
Объект-аналог 4	130,7	119,3	1	0
Объект-аналог 5	130,7	127,1	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	123,3	1	0
Объект-аналог 2	160,9	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	160,9	259,8	1,1	10
Объект-аналог 4	160,9	119,3	1	0
Объект-аналог 5	160,9	127,1	1	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	123,3	1	0
Объект-аналог 2	133,8	260,0	1,1	10
Объект-аналог 3	133,8	259,8	1,1	10
Объект-аналог 4	133,8	119,3	1	0
Объект-аналог 5	133,8	127,1	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
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:121					
Площадь, кв. м	123,30	260,00	259,80	119,30	127,10
Цена, руб.	7 500 000	15 000 000	20 000 000	7 000 000	10 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 692	68 976	52 574	74 020
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	47 040	62 768	47 842	67 358
Поправка на общую площадь, %	12,00	23,00	23,00	12,00	12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 041	57 859	77 205	53 583	75 441
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:85					
Площадь, кв. м	123,30	260,00	259,80	119,30	127,10
Цена, руб.	7 500 000	15 000 000	20 000 000	7 000 000	10 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 692	68 976	52 574	74 020
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	47 040	62 768	47 842	67 358
Поправка на общую площадь, %	0	10	10	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:56					
Площадь, кв. м	123,30	260,00	259,80	119,30	127,10
Цена, руб.	7 500 000	15 000 000	20 000 000	7 000 000	10 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 692	68 976	52 574	74 020
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	47 040	62 768	47 842	67 358
Поправка на общую площадь, %	0	10	10	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:132					
Площадь, кв. м	123,30	260,00	259,80	119,30	127,10
Цена, руб.	7 500 000	15 000 000	20 000 000	7 000 000	10 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 692	68 976	52 574	74 020
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	47 040	62 768	47 842	67 358
Поправка на общую площадь, %	0	10	10	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:51					
Площадь, кв. м	123,30	260,00	259,80	119,30	127,10
Цена, руб.	7 500 000	15 000 000	20 000 000	7 000 000	10 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 692	68 976	52 574	74 020
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	47 040	62 768	47 842	67 358
Поправка на общую площадь, %	0	10	10	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:148					
Площадь, кв. м	123,30	260,00	259,80	119,30	127,10
Цена, руб.	7 500 000	15 000 000	20 000 000	7 000 000	10 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 692	68 976	52 574	74 020
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	47 040	62 768	47 842	67 358
Поправка на общую площадь, %	0	10	10	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:75					
Площадь, кв. м	123,30	260,00	259,80	119,30	127,10
Цена, руб.	7 500 000	15 000 000	20 000 000	7 000 000	10 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40	-10,40
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 692	68 976	52 574	74 020
Поправка на этаж расположения, %	0,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	47 040	62 768	47 842	67 358
Поправка на общую площадь, %	0	10	10	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358

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
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:121					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 041	57 859	77 205	53 583	75 441
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	214	167	223	5 093	7 171
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 867				
Веса, %	24,58	24,68	24,57	15,11	11,07
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:85					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 326	5 948	7 937	10 834	15 254
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 300				
Веса, %	21,58	21,79	20,71	19,15	16,76
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	58 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:56					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 326	5 948	7 937	10 834	15 254
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 300				
Веса, %	21,58	21,79	20,71	19,15	16,76
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	58 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:132					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 326	5 948	7 937	10 834	15 254
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 300				
Веса, %	21,58	21,79	20,71	19,15	16,76
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	58 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:51					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 326	5 948	7 937	10 834	15 254
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 300				
Веса, %	21,58	21,79	20,71	19,15	16,76
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	58 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:148					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 326	5 948	7 937	10 834	15 254
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 300				
Веса, %	21,58	21,79	20,71	19,15	16,76
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	58 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:12:0101071:75					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 827	57 692	76 982	58 676	82 612
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 501	51 744	69 045	47 842	67 358
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 326	5 948	7 937	10 834	15 254
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 300				
Веса, %	21,58	21,79	20,71	19,15	16,76
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	58 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 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	65 000	5 947 500
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	58 000	8 456 400
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	58 000	7 522 600
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	58 000	8 607 200
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	58 000	7 580 600
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	58 000	9 332 200
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	58 000	7 760 400

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[2] количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования[3] 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:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

На 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 не отягощенный 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 валовый доход (ДВД) равен сумме потенциального валового дохода (ПВД) за вычетом потерь от незанятости объекта, потерь и при сборе арендной платы и прочих доходов;
- чистый операционный доход (ЧОД) равен ДВД за вычетом операционных расходов (ОР) и

[2] Процедура пересчета получила название «капитализация».
[3] Наилучшего и наиболее эффективного использования.

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:

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость (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 предпосылке, 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:

$$V = \frac{I}{R}, \qquad (2)$$

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:

$$PV = \frac{CF}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \qquad (3)$$

При допущении о бесконечном сроке получения дохода часть выражения (3) - $\frac{1}{(1+r)^n}$ стремиться к нулю, при этом выражение (3) примет следующий вид:

$$PV = \frac{CF}{r} \qquad (4)$$

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 отрытых 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:

$$PV = CF * \frac{(1+g)}{(R-g)} * (1 - \frac{(1+g)^n}{(1+R)^n}), \quad (5)$$

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 метод 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:

$$CF = ДВД - OP,$$

где:

$ДВД$ - действительный валовый доход от эксплуатации (сдачи в аренду) объекта;

OP - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта.

При проведении настоящей оценки <u>в качестве постпрогнозной стоимости объекта</u> - 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
Дата оценки	20.06.2019							
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8
Начало периода	20.06.2019	08.12.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание периода	07.12.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность периода от даты оценки, лет	0,47	0,53	1,53	2,53	3,53	4,53	5,53	6,53
Срок периода, лет	0,47	0,06	1	1	1	1	1	1
Срок периода, мес.	5,6	0,8	12	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
Дата оценки	20.06.2019							
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8
Начало периода	20.06.2019	12.10.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание периода	11.10.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность периода от даты оценки, лет	0,31	0,53	1,53	2,53	3,53	4,53	5,53	6,53

Наименование показателя	Прогнозный период							Постпрогнозный период
Срок периода, лет	0,31	0,22	1	1	1	1	1	1
Срок периода, мес.	3,7	2,6	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	20.06.2019							
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8
Начало периода	20.06.2019	30.06.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание периода	29.06.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность периода от даты оценки, лет	0,02	0,52	1,52	2,52	3,52	4,52	5,52	6,52
Срок периода, лет	0,02	0,5	1	1	1	1	1	1
Срок периода, мес.	0,3	6	12	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	20.06.2019							
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8
Начало периода	20.06.2019	30.06.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание периода	29.06.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность периода от даты оценки, лет	0,02	0,52	1,52	2,52	3,52	4,52	5,52	6,52
Срок периода, лет	0,02	0,5	1	1	1	1	1	1
Срок периода, мес.	0,3	6	12	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	20.06.2019										
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Начало периода	20.06.2019	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	0,53	1,53	2,53	3,53	4,53	4,87	5,53	6,53	7,53	8,53	9,53
Срок периода, лет	0,53	1	1	1	1	0,34	0,66	1	1	1	1
Срок периода, мес.	6,4	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	20.06.2019									
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Начало периода	20.06.2019	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 оценки, лет	0,53	1,53	2,53	3,53	4,5	4,52	5,52	6,52	7,52	8,52
Срок периода, лет	0,53	1	1	1	0,97	0,02	1	1	1	1

Наименование показателя	Прогнозный период									Постпрогнозный период
Срок периода, мес.	6,4	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	20.06.2019							
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8
Начало периода	20.06.2019	01.01.2020	29.04.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание периода	31.12.2019	28.04.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность периода от даты оценки, лет	0,53	0,85	1,52	2,52	3,52	4,52	5,52	6,52
Срок периода, лет	0,53	0,32	0,67	1	1	1	1	1
Срок периода, мес.	6,4	3,9	8	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 валовый доход

Потенциальный валовый 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 валовый 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 валовый доход от арендных платежей состоит из следующих составляющих:

- потенциальный валовый доход от арендных платежей по текущим (действующим) Договорам аренды;
- потенциальный валовый доход от арендных платежей, получаемых от сдачи объектов по рыночным условиям.

1. Потенциальный валовый 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	ООО "Чехов Хаус"	110416-ХМ-А от 11.04.2016. ДС №1 от 10.03.2017; ДС №2 от 15.01.2019	07.12.2019, автопролонгация на последующие 11 месяцев (количество пролонгаций не ограничено)	91,5	22 981,0	3 014,0	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.
2	ООО "Чехов Хаус"	010116-ХМ-А от 15.02.2016; ДС №1 от 11.04.2016; ДС № 3 от 15.01.2019	12.11.2019, автопролонгация на последующие 11 месяцев (количество пролонгаций не ограничено)	145,8	36 618,0	3 014,0	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	ООО "Чехов Хаус"	011016-ХМ-А от 01.10.2016; ДС №1 от 17.08.2017; ДС №2 от 15.01.2019	29.06.2019, автопролонгация на последующие 11 месяцев (количество пролонгаций не ограничено)	129,7	32 575,0	3 014,0	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 "Чехов Хаус"	011016-ХМ-А от 01.10.2016; ДС №1 от 17.08.2017; ДС №2 от 15.01.2019	29.06.2019, автопролонгация на последующие 11 месяцев (количество пролонгаций не ограничено)	148,40	37 272,0	3 014,0	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.
5	ООО "Винный клуб"	030519-ХМ-А от 03.05.2019	03.05.2024	130,7	32 826,0	3 014,0	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.
6	ООО "Винный клуб"	231216-ХМ-А от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018	22.12.2023	160,9	115 902,	8 644,0	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.
7	ООО "Чехов Хаус"	010916-ХМ-А от 01.09.2016; ДС №1 от 17.08.2017; ДС №3 от 15.01.2019	28.04.2020, автопролонгация на последующие 11 месяцев (количество пролонгаций не ограничено)	133,8	33 605,0	3 014,0	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.

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.

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	696	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. Ленина, д. 42	1	127,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная	1	233,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 46	цоколь	200,0	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	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	696	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. Ленина, д. 42	1	127,0	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 46	цоколь	200,0	750	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 № 24, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	При аренде торговой недвижимости в средних городах	6,5
2	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	При аренде офисной недвижимости в средних городах	6,7
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
	Среднее значение, с учетом округлений		**7,3**

Источник: Расчет Оценщика.

Учитывая то обстоятельство, что объекты-аналоги могут быть позиционированы как офисно – торговое объекты свободного назначения, при проведении настоящей оцени 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) 7,3%.

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:

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

где:

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

$К_{оа}$ - 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	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
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 77.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	0,78	**0,71**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	**0,82**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	**0,90**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	**0,86**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	**0,83**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	**1,05**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,06	**1,00**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,02	**0,88**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	**0,93**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	**0,86**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	**0,78**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	**0,92**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	**0,89**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	**0,87**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	**1,04**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	**1,00**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	**0,91**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	**0,95**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	**0,89**

Источник: 1. https://statrielt.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 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:

$$П = (К - 1) * 100\%,$$

где:

$К$ - 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, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121			
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	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85			
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	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56			
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	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132			
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	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51			
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	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148			
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	цоколь	0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75			
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	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 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
	Коэффициент изменения арендной ставки							
<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.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
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	127,0	1,07	7
Объект-аналог 5	91,5	200,0	1,07	7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
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
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
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
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
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
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
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
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
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
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
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
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:121					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	127,00	200,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	70 000	162 000	127 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	1 001	927	695
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Поправка на общую площадь, %	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	843	690	975	903	744
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:85					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	127,00	200,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	70 000	162 000	127 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	1 001	927	695
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:56					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	127,00	200,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	70 000	162 000	127 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	1 001	927	695
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:132					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	127,00	200,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	70 000	162 000	127 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	1 001	927	695
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:51					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	127,00	200,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	70 000	162 000	127 000	150 000

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	696	1 080	1 000	750
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	1 001	927	695
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:148					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	127,00	200,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	70 000	162 000	127 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	1 001	927	695
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:75					
Площадь, кв. м	145,80	100,60	150,00	127,00	200,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	123 930	70 000	162 000	127 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30	-7,30
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	1 001	927	695
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	788	645	911	844	695

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
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:121					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	843	690	975	903	744
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	7	6	105	97	6
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	221				
Веса, %	24,21	24,32	13,12	14,03	24,32
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	810				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:85					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	788	645	911	844	695
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	62	51	169	156	55
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	493				
Веса, %	21,86	22,41	16,43	17,09	22,21
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	770				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:56					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	788	645	911	844	695
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	62	51	169	156	55
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	493				
Веса, %	21,86	22,41	16,43	17,09	22,21
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	770				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:132					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	788	645	911	844	695
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	62	51	169	156	55
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	493				
Веса, %	21,86	22,41	16,43	17,09	22,21
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	770				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:51					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	788	645	911	844	695
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	62	51	169	156	55
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	493				
Веса, %	21,86	22,41	16,43	17,09	22,21
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	770				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:148					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	696	1 080	1 000	750
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	788	645	911	844	695
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	62	51	169	156	55
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	493				
Веса, %	21,86	22,41	16,43	17,09	22,21
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	770				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:12:0101071:75					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	850	696	1 080	1 000	750

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.	788	645	911	844	695
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	62	51	169	156	55
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	493				
Веса, %	21,86	22,41	16,43	17,09	22,21
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	770				

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/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593);
- «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	104,337	1,04337
2	2020	103,784	1,03784
3	2021	104,043	1,04043
4	2022	103,966	1,03966
5	2023	104,006	1,04006
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.

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	1,04337
2021	1,03784
2022	1,04043
2023	1,03966
2024	1,04006
2025	1,03999
2026	1,03995
2027	1,03983
2028	1,03971

Источник: 1. Анализ и расчет Оценщика.

Действительный валовой доход

Действительный валовый 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 недозагрузка 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*100%=12,5%).

Таким образом, в расчетах использовалось значение доли вакантных помещений $к_н$ (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:

$$ДВД = ПВД * (1 - К_Н)$$

где:

$К_Н$ - 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 валовый доход;

$ОР$ - величина операционных расходов.

Операционные расходы

Операционные расходы (OPEX – 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	89 613	93 004	96 764	100 602	104 632	108 816	113 163				Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1003	15 486	16 158	16 769	17 447	18 139	18 866	19 620	20 404				Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1004	13 776	14 373	14 917	15 520	16 136	16 782	17 453	18 150				Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1005	140 648	146 748	152 301	158 459	164 743	171 343	178 195	185 314				Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1006	13 881	14 483	15 031	15 639	16 259	16 910	17 586	18 289	19 017	19 772	20 555	Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс инфляции
1007	17 091	17 832	18 507	19 255	20 019	20 821	21 654	22 519	23 416	24 346		Значение предыдущего периода увеличивалось на индекс

Номер помещения	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Комментарии к расчетам
												инфляции
1008	126 465	131 950	136 943	142 480	148 131	154 065	160 226	166 627				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 02.07.2018 г. по 20.06.2019 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	7,3
0,5	6	7,36
0,75	9	7,44
1	12	7,52
2	24	7,79
3	36	7,94
5	60	8,16
7	84	8,3
10	120	8,43
15	180	8,59
20	240	8,65
30	360	8,68

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 8,68%.

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 сооружение пожаром и/или развитие поблизости 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
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
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:

$$П = \frac{8{,}68 * 7{,}5}{12} = 5{,}43$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (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	8,68
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,50
Поправка за низкую ликвидность	5,43
Премия за инвестиционный менеджмент	1
Ставка дисконтирования	**17,61**

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 – 15,23%);

n - срок получения дохода (5 лет).

Таким образом, рассчитанное значение нормы возврата капитала SFF, с учетом округлений, составит:

$$SFF = \frac{0{,}1761}{(1+0{,}1761)^5 - 1} = 0{,}1409 \text{ или } 14{,}09\%$$

Изменение (повышение) стоимости объекта составит: Δ = 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	17,61
Норма возврата капитала, SFF	14,09
Δ	30
$\Delta * SFF\ (\Delta SFF)$	4,23

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	17,61
$\Delta * SFF\ (\Delta SFF)$	4,23
Ставка (коэффициент) капитализации, R	**13,38**

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							
Номер расчетного периода	***1***	***2***	***3***	***4***	***5***	***6***	***7***	***8 (постпрогн оз. период)***
Начало расчетного периода	20.06.2019	08.12.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	07.12.2019	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	0,47	0,53	1,53	2,53	3,53	4,53	5,53	6,53
Срок расчетного периода, лет	0,47	0,06	1	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	5,6	0,8	12	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	91,50
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, вкл. ЭР		8 100	8 100	8 100	8 100	8 100	8 100	8 100
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	91,50							
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	3 014							
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы		1,04337	1,03784	1,04043	1,03966	1,04006	1,03999	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР		8 100	8 451	8 771	9 126	9 488	9 868	10 263
ПВД за период, руб.	**129 617**	**44 469**	**773 267**	**802 547**	**835 029**	**868 152**	**902 922**	**939 065**
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
ДВД за период, руб.	**129 617**	**38 910**	**676 609**	**702 229**	**730 650**	**759 633**	**790 057**	**821 682**
Расходы на содержание объекта за период, руб.	42 118	5 377	93 004	96 764	100 602	104 632	108 816	113 163
ЧОД за период, руб.	**87 499**	**33 533**	**583 605**	**605 465**	**630 048**	**655 001**	**681 241**	**708 519**
Ставка капитализации								13,38%
Реверсия, руб.								**5 294 172**
Ставка дисконта	17,61%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%
Дисконтный множитель для потока	0,9626	0,9952	0,8478	0,7223	0,6153	0,5242	0,4466	
Дисконтный множитель для реверсии								0,4122
Текущая стоимость дохода	84 227	33 372	494 780	437 327	387 669	343 352	304 242	
Текущая стоимость реверсии								2 182 258
ИТОГО, руб. без НДС								4 267 227
ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений								**4 267 000**
ИТОГО, руб. с НДС								**5 120 400**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 94.

Результаты расчета стоимости помещения № 1003 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	20.06.2019	12.10.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	11.10.2019	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	0,31	0,53	1,53	2,53	3,53	4,53	5,53	6,53
Срок расчетного периода, лет	0,31	0,22	1	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	3,7	2,6	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		7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	145,80							

Наименование показателя	Значение показателя							
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	3 014							
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы		1,04337	1,03784	1,04043	1,03966	1,04006	1,03999	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР		7 700	8 034	8 338	8 675	9 019	9 380	9 755
ПВД за период, руб.	**136 227**	**246 985**	**1 171 357**	**1 215 680**	**1 264 815**	**1 314 970**	**1 367 604**	**1 422 279**
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
ДВД за период, руб.	**136 227**	**216 112**	**1 024 937**	**1 063 720**	**1 106 713**	**1 150 599**	**1 196 654**	**1 244 494**
Расходы на содержание объекта за период, руб.	5 009	3 555	16 769	17 447	18 139	18 866	19 620	20 404
ЧОД за период, руб.	**131 218**	**212 557**	**1 008 168**	**1 046 273**	**1 088 574**	**1 131 733**	**1 177 034**	**1 224 090**
Ставка капитализации								13,38%
Реверсия, руб.								**9 146 604**
Ставка дисконта	17,61%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%
Дисконтный множитель для потока	0,9752	0,9825	0,8478	0,7223	0,6153	0,5242	0,4466	
Дисконтный множитель для реверсии								0,4122
Текущая стоимость дохода	127 964	208 837	854 725	755 723	669 800	593 254	525 663	
Текущая стоимость реверсии								3 770 230
ИТОГО, руб. без НДС								7 506 196
ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений								**7 506 000**
ИТОГО, руб. с НДС								**9 007 200**

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 (постпрогноз. период)***
Начало расчетного периода	20.06.2019	30.06.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	29.06.2019	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	0,02	0,52	1,52	2,52	3,52	4,52	5,52	6,52
Срок расчетного периода, лет	0,02	0,5	1	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	0,3	6	12	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	129,70
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, без ЭР		7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	129,70							
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	3 014							
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы		1,04337	1,03784	1,04043	1,03966	1,04006	1,03999	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР		7 700	8 034	8 338	8 675	9 019	9 380	9 755
ПВД за период, руб.	**7 818**	**499 345**	**1 042 010**	**1 081 439**	**1 125 148**	**1 169 764**	**1 216 586**	**1 265 224**
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
ДВД за период, руб.	**7 818**	**436 927**	**911 759**	**946 259**	**984 505**	**1 023 544**	**1 064 513**	**1 107 071**
Расходы на содержание объекта за период, руб.	287	7 187	14 917	15 520	16 136	16 782	17 453	18 150
ЧОД за период, руб.	**7 531**	**429 740**	**896 842**	**930 739**	**968 369**	**1 006 762**	**1 047 060**	**1 088 921**
Ставка капитализации								13,38%
Реверсия, руб.								**8 136 599**
Ставка дисконта	17,61%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%

Наименование показателя	Значение показателя							
Дисконтный множитель для потока	0,9984	0,9607	0,8492	0,7234	0,6163	0,5250	0,4473	
Дисконтный множитель для реверсии								0,4128
Текущая стоимость дохода	7 519	412 851	761 598	673 297	596 806	528 550	468 350	
Текущая стоимость реверсии								3 358 788
ИТОГО, руб. без НДС								6 807 759
ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений								**6 808 000**
ИТОГО, руб. с НДС								**8 169 600**

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 (постпрогноз. период)***
Начало расчетного периода	20.06.2019	30.06.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	29.06.2019	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	0,02	0,52	1,52	2,52	3,52	4,52	5,52	6,52
Срок расчетного периода, лет	0,02	0,5	1	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	0,3	6	12	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	148,40
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС, без ЭР		7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700
Площадь, сдаваемая в аренду по Договорам аренды, кв. м	148,40							
Арендная ставка по Договорам аренды, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	3 014							
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы		1,04337	1,03784	1,04043	1,03966	1,04006	1,03999	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР		7 700	8 034	8 338	8 675	9 019	9 380	9 755
ПВД за период, руб.	**8 946**	**571 340**	**1 192 246**	**1 237 359**	**1 287 370**	**1 338 420**	**1 391 992**	**1 447 642**
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
ДВД за период, руб.	**8 946**	**499 923**	**1 043 215**	**1 082 689**	**1 126 449**	**1 171 118**	**1 217 993**	**1 266 687**
Расходы на содержание объекта за период, руб.	2 935	73 374	152 301	158 459	164 743	171 343	178 195	185 314
ЧОД за период, руб.	**6 011**	**426 549**	**890 914**	**924 230**	**961 706**	**999 775**	**1 039 798**	**1 081 373**
Ставка капитализации								13,38%
Реверсия, руб.								**8 080 199**
Ставка дисконта	17,61%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%
Дисконтный множитель для потока	0,9984	0,9607	0,8492	0,7234	0,6163	0,5250	0,4473	
Дисконтный множитель для реверсии								0,4128
Текущая стоимость дохода	6 001	409 786	756 564	668 588	592 699	524 882	465 102	
Текущая стоимость реверсии								3 335 506
ИТОГО, руб. без НДС								6 759 128
ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений								**6 759 000**
ИТОГО, руб. с НДС								**8 110 800**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 97.

Результаты расчета стоимости помещения № 1006 методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя										
Номер расчетного периода	***1***	***2***	***3***	***4***	***5***	***6***	***7***	***8***	***9***	***10***	***11 (постпрогноз. период)***
Начало расчетного периода	20.06.2019	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	0,53	1,53	2,53	3,53	4,53	4,87	5,53	6,53	7,53	8,53	9,53
Срок расчетного периода, лет	0,53	1	1	1	1	0,34	0,66	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	6,4	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	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700
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	1,04337	1,03784	1,04043	1,03966	1,04006	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	7 700	8 034	8 338	8 675	9 019	9 380	9 380	9 755	10 145	10 549	10 968
ПВД за период, руб.	**588 804**	**1 222 045**	**1 344 250**	**1 478 740**	**1 626 562**	**608 356**	**809 138**	**1 274 979**	**1 325 952**	**1 378 754**	**1 433 518**
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям							0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
ДВД за период, руб.	588 804	1 222 045	1 344 250	1 478 740	1 626 562	608 356	707 996	1 115 607	1 160 208	1 206 410	1 254 328
Расходы на содержание объекта за период, руб.	7 676	15 031	15 639	16 259	16 910	5 979	11 607	18 289	19 017	19 772	20 555
ЧОД за период, руб.	**581 128**	**1 207 014**	**1 328 611**	**1 462 481**	**1 609 652**	**602 377**	**696 389**	**1 097 318**	**1 141 191**	**1 186 638**	**1 233 773**
Ставка капитализации											13,38%
Реверсия, руб.											**9 218 957**
Ставка дисконта	17,61%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%
Дисконтный множитель для потока	0,9579	0,9230	0,7223	0,6153	0,5242	0,4708	0,4346	0,3804	0,3241	0,2761	
Дисконтный множитель для реверсии											0,4122
Текущая стоимость дохода	556 663	1 114 074	959 656	899 865	843 780	283 599	302 651	417 420	369 860	327 631	
Текущая стоимость реверсии											3 800 054
ИТОГО, руб. без НДС											9 875 253
ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений											**9 875 000**
ИТОГО, руб. с НДС											**11 850 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 98.

Результаты расчета стоимости помещения № 1007 методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя									
Номер расчетного периода	***1***	***2***	***3***	***4***	***5***	***6***	***7***	***8***	***9***	***10 (п/прогноз. период)***
Начало расчетного периода	20.06.2019	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	0,53	1,53	2,53	3,53	4,5	4,52	5,52	6,52	7,52	8,52
Срок расчетного периода, лет	0,53	1	1	1	0,97	0,02	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	6,4	12	12	12	11,7	0,3	12	12	12	12
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным						160,90	160,90	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	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700
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	1,04337	1,03784	1,04043	1,03966	1,04006	1,04006	1,03999	1,03995	1,03983	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	7 700	8 034	8 338	8 675	9 019	9 019	9 380	9 755	10 145	10 549
ПВД за период, руб.	**737 134**	**1 390 820**	**1 529 902**	**1 682 892**	**1 795 645**	**29 023**	**1 509 242**	**1 569 580**	**1 632 331**	**1 697 334**
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям						0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
ДВД за период, руб.	**737 134**	**1 390 820**	**1 529 902**	**1 682 892**	**1 795 645**	**25 395**	**1 320 587**	**1 373 383**	**1 428 290**	**1 485 167**
Расходы на содержание объекта за период, руб.	9 451	18 507	19 255	20 019	20 196	416	21 654	22 519	23 416	24 346
ЧОД за период, руб.	**727 683**	**1 372 313**	**1 510 647**	**1 662 873**	**1 775 449**	**24 979**	**1 298 933**	**1 350 864**	**1 404 874**	**1 460 821**
Ставка капитализации										13,38%
Реверсия, руб.										**10 915 497**
Ставка дисконта	17,61%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%
Дисконтный множитель для потока	0,9579	0,9230	0,9230	0,9230	0,9252	0,4854	0,4473	0,3810	0,3246	
Дисконтный множитель для реверсии										0,2996
Текущая стоимость дохода	697 048	1 266 645	1 394 327	1 534 832	1 642 645	12 125	581 013	514 679	456 022	
Текущая стоимость реверсии										3 270 283
ИТОГО, руб. без НДС										11 369 619
ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений										**11 370 000**
ИТОГО, руб. с НДС										**13 644 000**

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	20.06.2019	01.01.2020	29.04.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Окончание расчетного периода	31.12.2019	28.04.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Длительность расчетного периода, лет	0,53	0,85	1,52	2,52	3,52	4,52	5,52	6,52
Срок расчетного периода, лет	0,53	0,32	0,67	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	6,4	3,9	8	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	**7 700**	**7 700**	**7 700**	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700
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	3 014	3 014						
Годовой коэффициент удорожания рыночной ставки арендной платы	1,04337	1,03784	1,03784	1,04043	1,03966	1,04006	1,03999	
Рыночная ставка арендной платы, с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год без НДС, без ЭР	7 700	8 034	8 034	8 338	8 675	9 019	9 380	9 755
ПВД за период, руб.	**213 735**	**129 047**	**720 216**	**1 115 624**	**1 160 715**	**1 206 742**	**1 255 044**	**1 305 219**
Коэффициент загрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по			0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875

Наименование показателя	Значение показателя							
рыночным условиям								
ДВД за период, руб.	**213 735**	**129 047**	**630 189**	**976 171**	**1 015 626**	**1 055 899**	**1 098 164**	**1 142 067**
Расходы на содержание объекта за период, руб.	69 934	43 822	91 752	142 480	148 131	154 065	160 226	166 627
ЧОД за период, руб.	**143 801**	**85 225**	**538 437**	**833 691**	**867 495**	**901 834**	**937 938**	**975 440**
Ставка капитализации								13,38%
Реверсия, руб.								**7 288 650**
Ставка дисконта	17,61%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%	17,38%
Дисконтный множитель для потока	0,9579	0,9747	0,8270	0,7234	0,6163	0,5250	0,4473	
Дисконтный множитель для реверсии								0,4128
Текущая стоимость дохода	137 747	83 069	445 287	603 092	534 637	473 463	419 540	
Текущая стоимость реверсии								3 008 755
ИТОГО, руб. без НДС								5 705 590
ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений								**5 706 000**
ИТОГО, руб. с НДС								**6 847 200**

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	5 120 400
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 007 200
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	8 169 600
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 110 800
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	11 850 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	13 644 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 847 200

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	5 947 500	5 120 400
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	8 456 400	9 007 200
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	7 522 600	8 169 600
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	8 607 200	8 110 800
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	7 580 600	11 850 000
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	9 332 200	13 644 000
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	7 760 400	6 847 200

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://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/).

В соответствии с указанным источником информации, интервал стоимости определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} x K_3 ,$$

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).

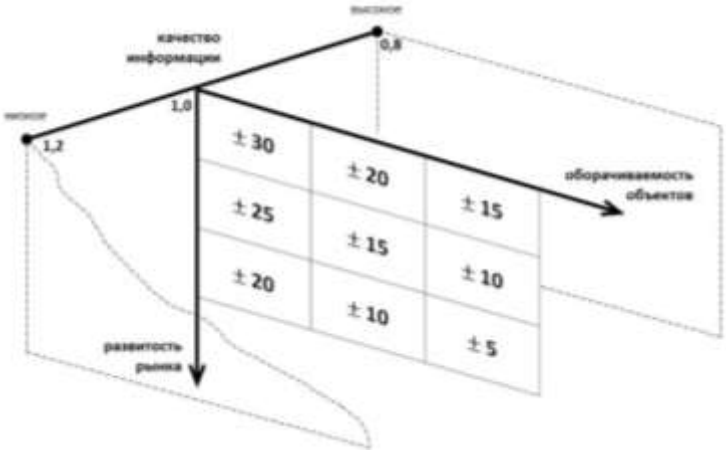


Рис. 5. Трехмерная матрица интервалов стоимости

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:

$$i = \pm 15\% x 1{,}0 = \pm 15\%$$

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	5 055 000	5 947 500	6 840 000	4 352 000	5 120 400	5 888 000
2	86:12:0101071:85	1003	7 188 000	8 456 400	9 725 000	7 656 000	9 007 200	10 358 000
3	86:12:0101071:56	1004	6 394 000	7 522 600	8 651 000	6 944 000	8 169 600	9 395 000
4	86:12:0101071:132	1005	7 316 000	8 607 200	9 898 000	6 894 000	8 110 800	9 327 000
5	86:12:0101071:51	1006	6 444 000	7 580 600	8 718 000	10 073 000	11 850 000	13 628 000
6	86:12:0101071:148	1007	7 932 000	9 332 200	10 732 000	11 597 000	13 644 000	15 691 000
7	86:12:0101071:75	1008	6 596 000	7 760 400	8 924 000	5 820 000	6 847 200	7 874 000

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
		Сумма			**4**	**1**

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
	Сумма		**3,3333**	**1**

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
	Сумма		**2,3095**	**1**

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
	Сумма		**2,6833**	**1**

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
	Сумма		**2,3095**	**1**

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 ≈ 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 ≈ 0,3
		Сумма			**1**

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	5 947 500	0,7	5 120 400	0,3	5 699 000
2	86:12:0101071:85	1003	8 456 400	0,7	9 007 200	0,3	8 622 000
3	86:12:0101071:56	1004	7 522 600	0,7	8 169 600	0,3	7 717 000
4	86:12:0101071:132	1005	8 607 200	0,7	8 110 800	0,3	8 458 000
5	86:12:0101071:51	1006	7 580 600	0,7	11 850 000	0,3	8 861 000
6	86:12:0101071:148	1007	9 332 200	0,7	13 644 000	0,3	10 626 000
7	86:12:0101071:75	1008	7 760 400	0,7	6 847 200	0,3	7 486 000
	Итого						**57 469 000**

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	5 699 000	1,2	4 749 166,67
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 622 000	1,2	7 185 000,00
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 717 000	1,2	6 430 833,33
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 458 000	1,2	7 048 333,33
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 861 000	1,2	7 384 166,67
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 626 000	1,2	8 855 000,00
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 486 000	1,2	6 238 333,33
	Итого				**57 469 000**		**47 890 833,33**

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, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, округлений и НДС, составляет:

57 469 000

(Пятьдесят семь миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	5 699 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 622 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	7 717 000
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 458 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 861 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 626 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 486 000

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, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

47 890 833

(Сорок семь миллионов восемьсот девяносто тысяч восемьсот тридцать три)

рубля 33 копейки,

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	4 749 166,67
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 185 000,00
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 430 833,33
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 048 333,33
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 384 166,67
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 855 000,00
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 238 333,33

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 №24, 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), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

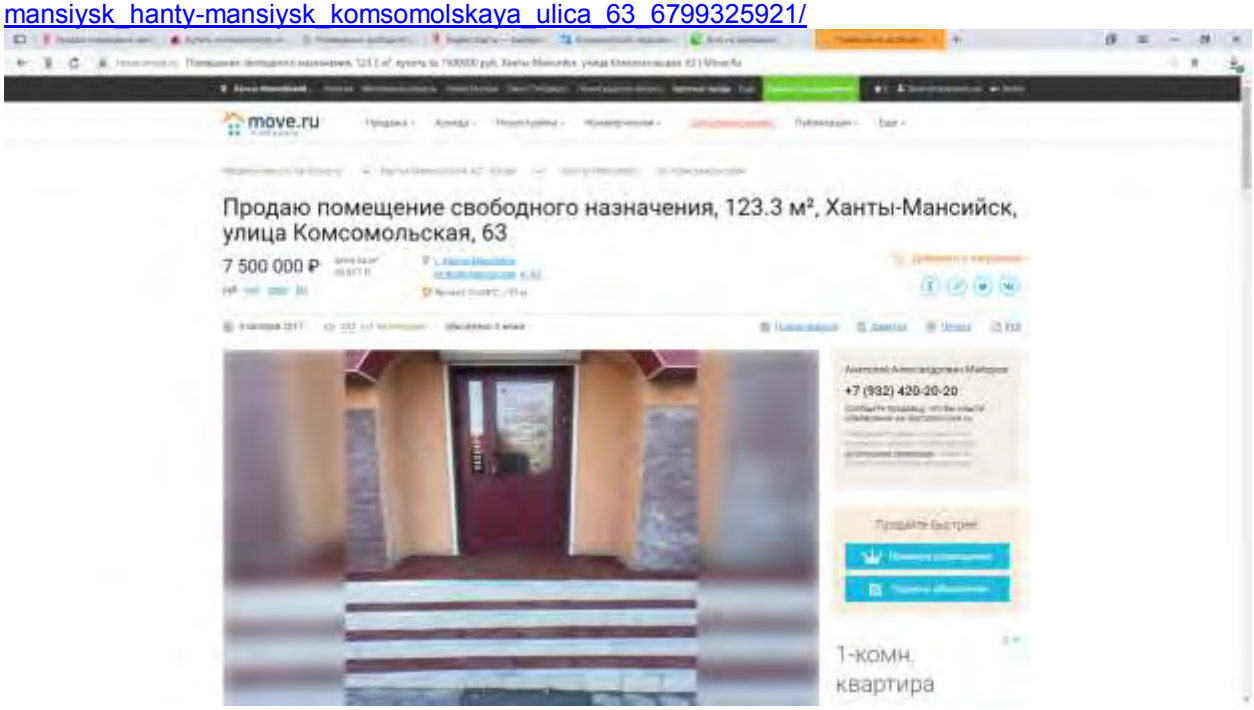
3. Методическая литература

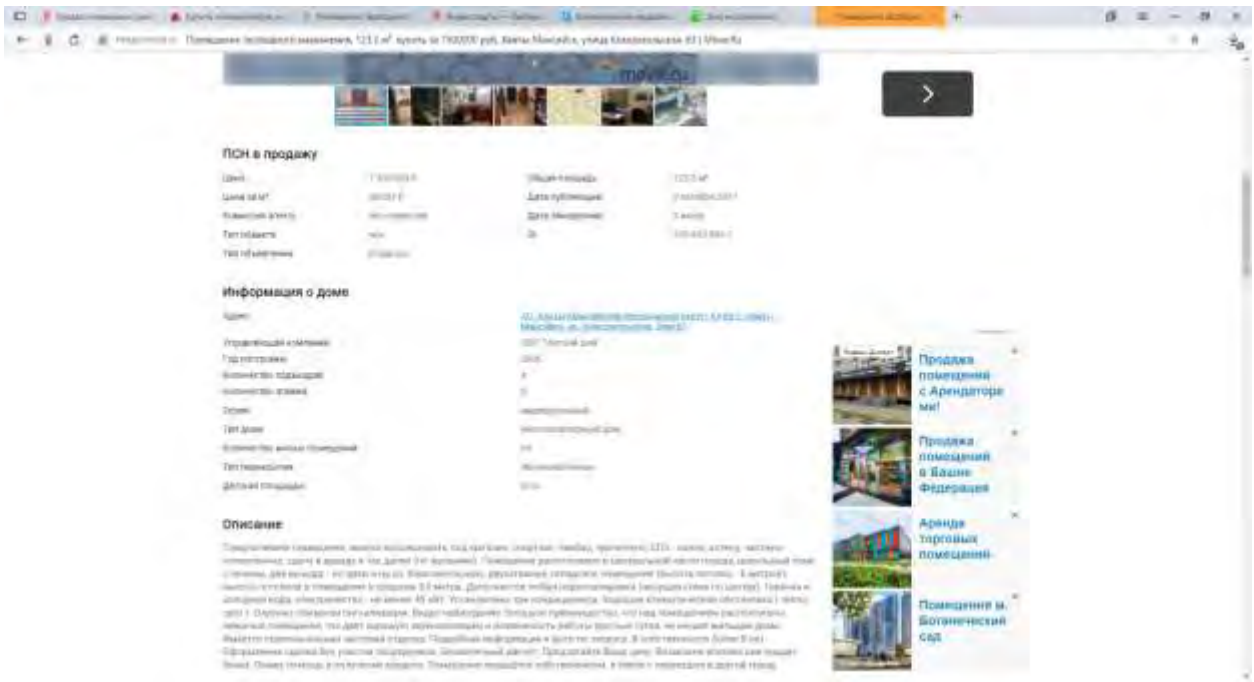
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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

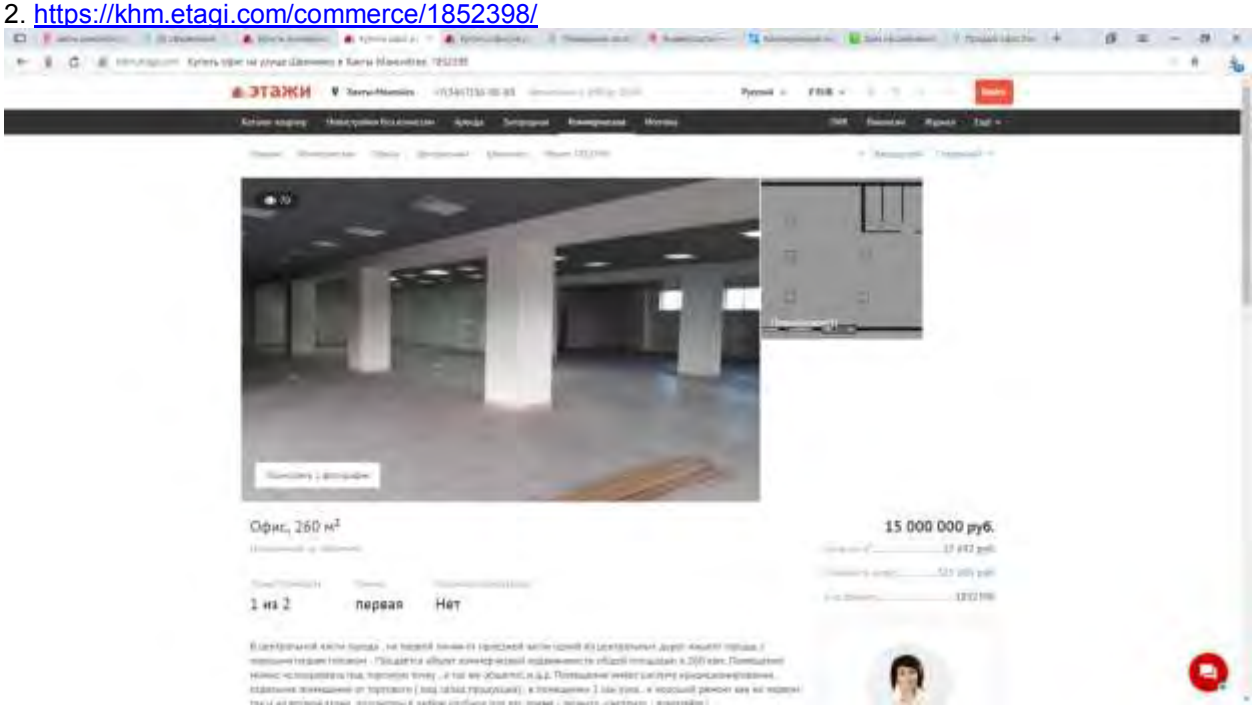
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

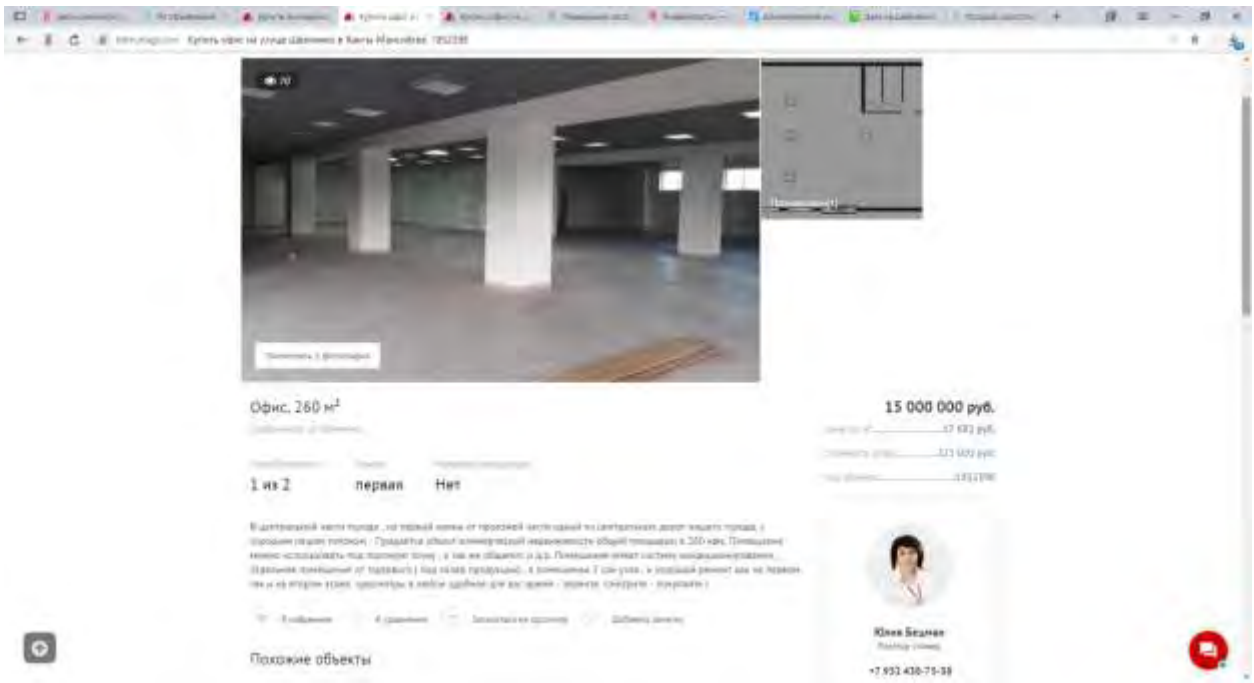
1. https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1233_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_hanty-mansiysk_komsomolskaya_ulica_63_6799325921/



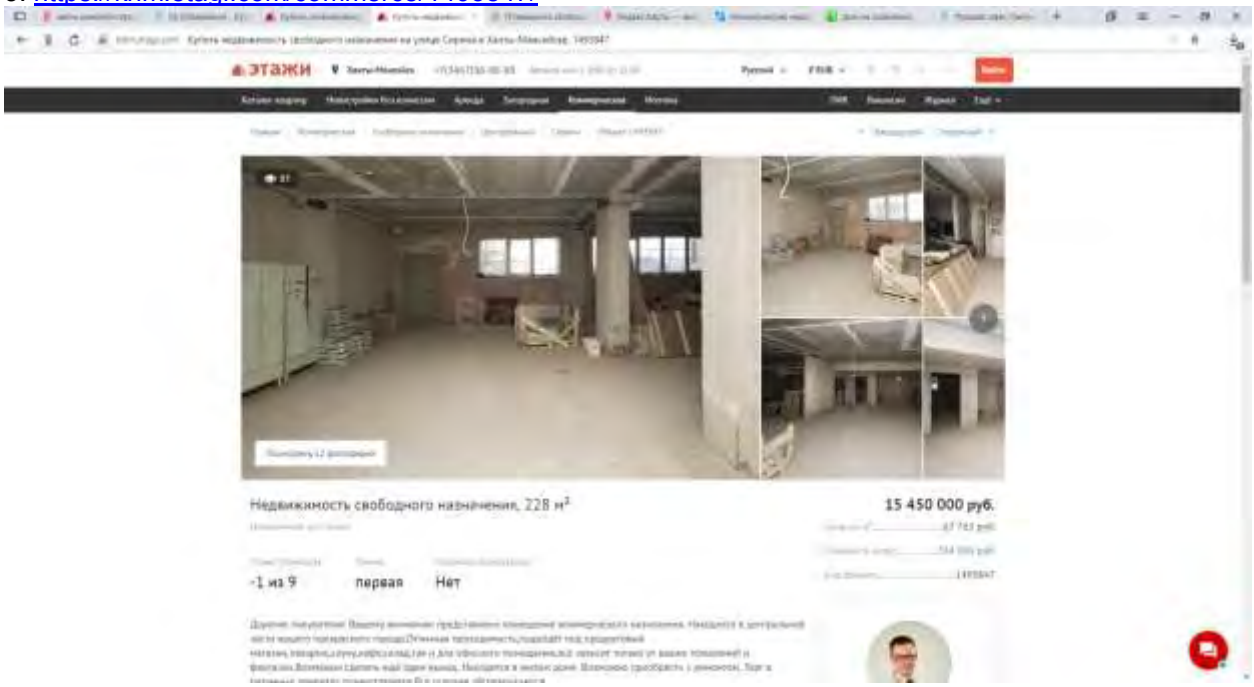


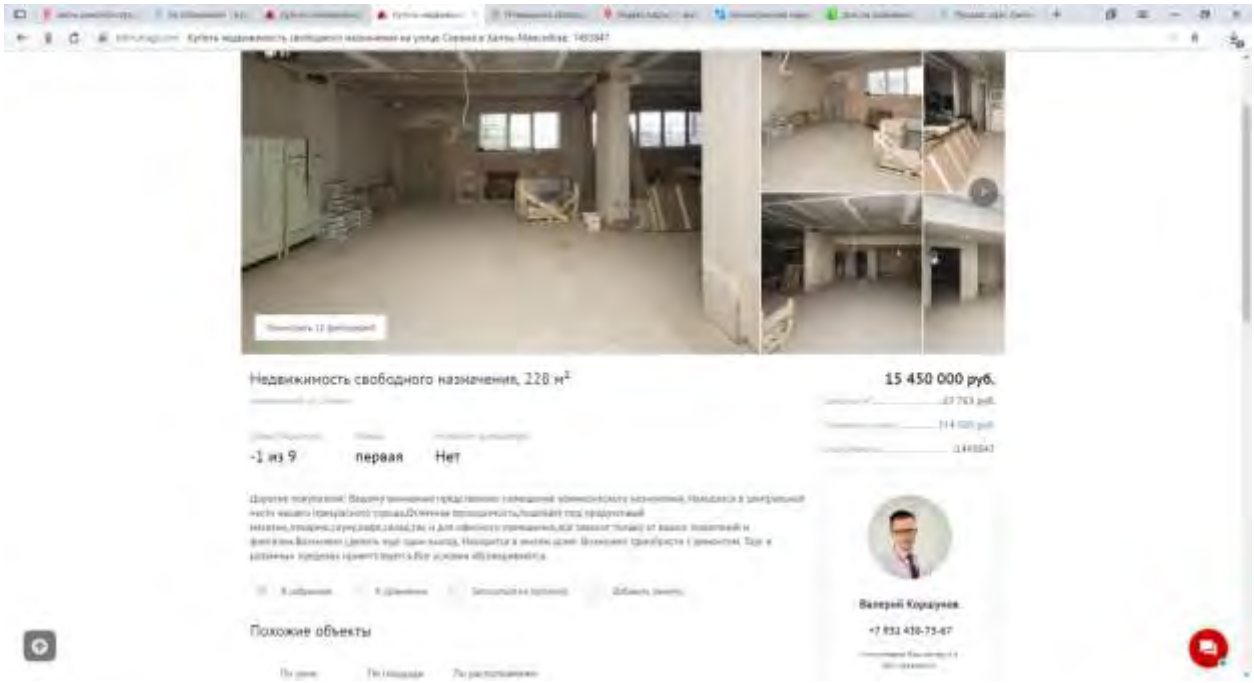
2. https://khm.etagi.com/commerce/1852398/



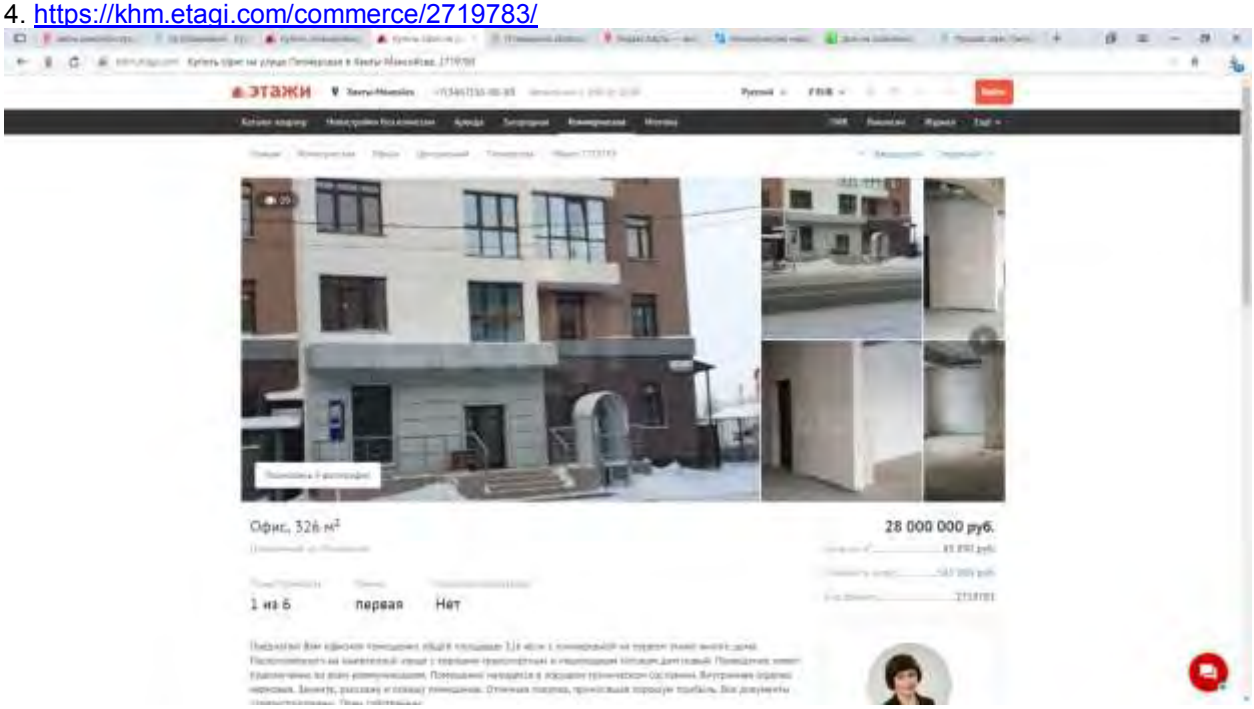


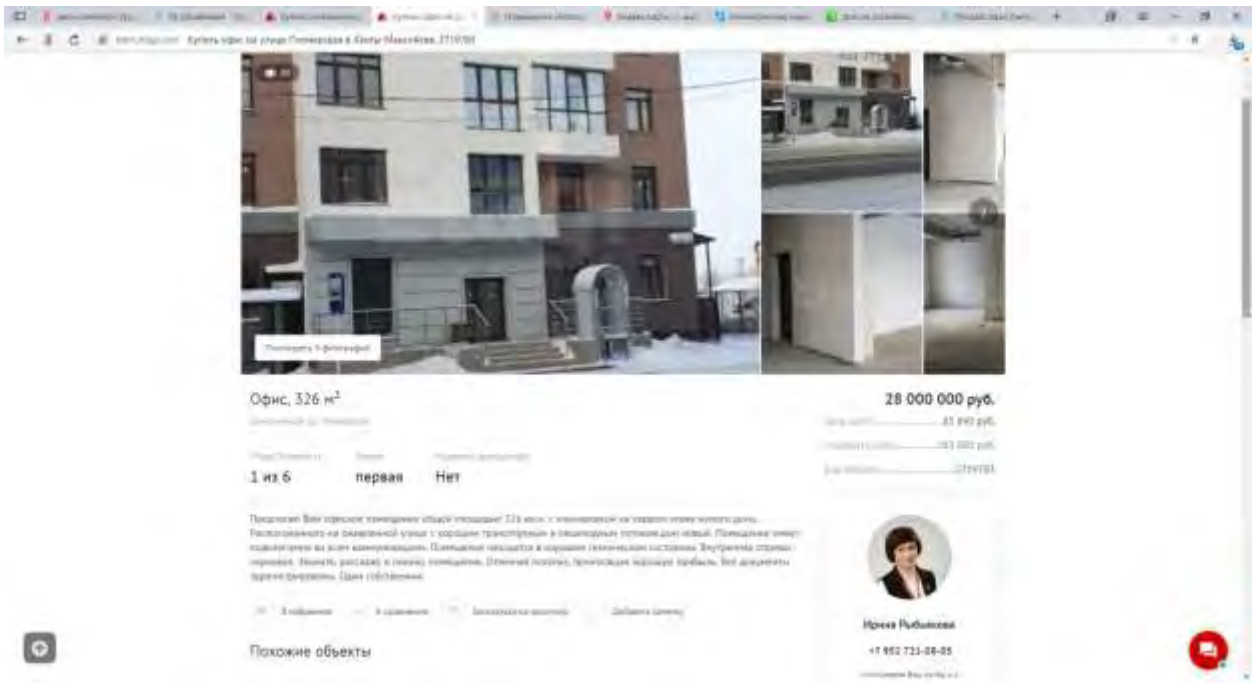
3. https://khm.etagi.com/commerce/1493847/



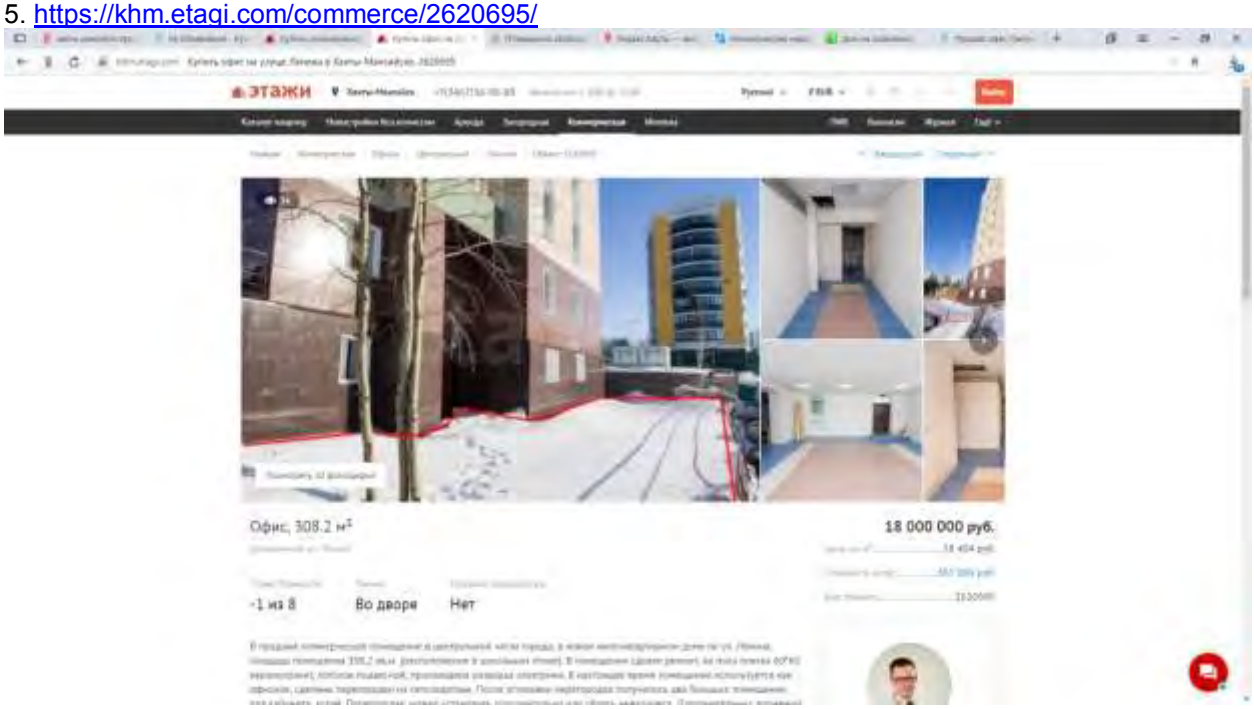


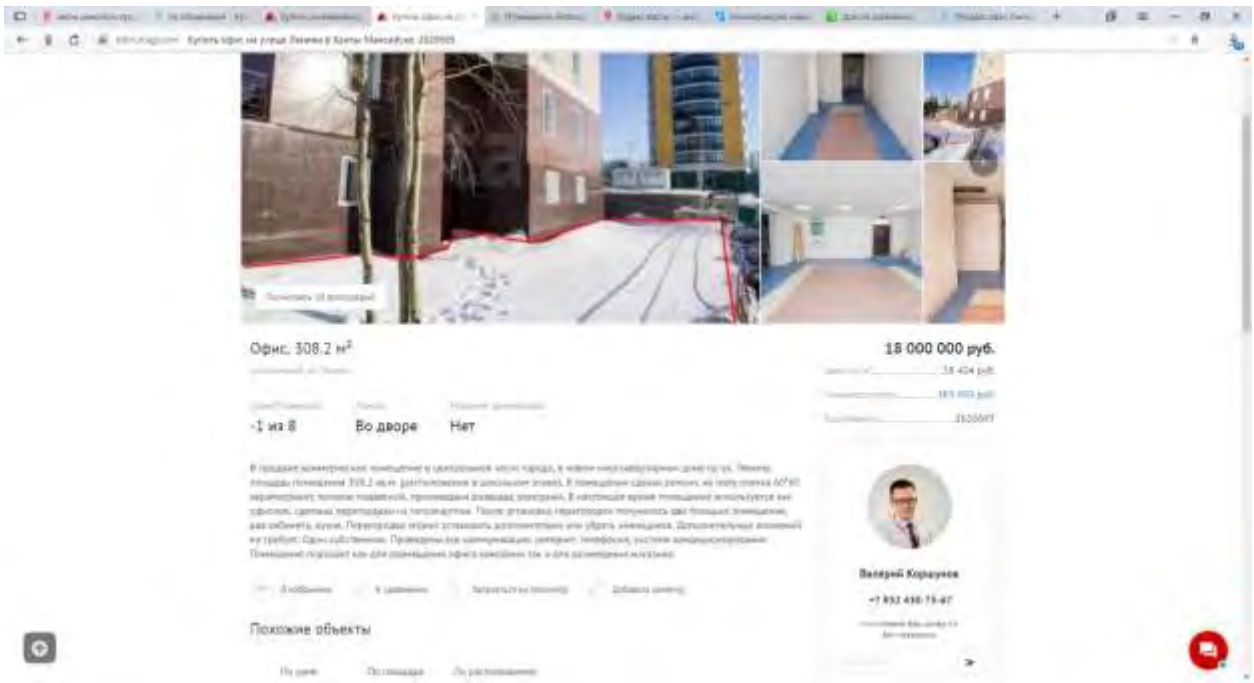
4. https://khm.etagi.com/commerce/2719783/



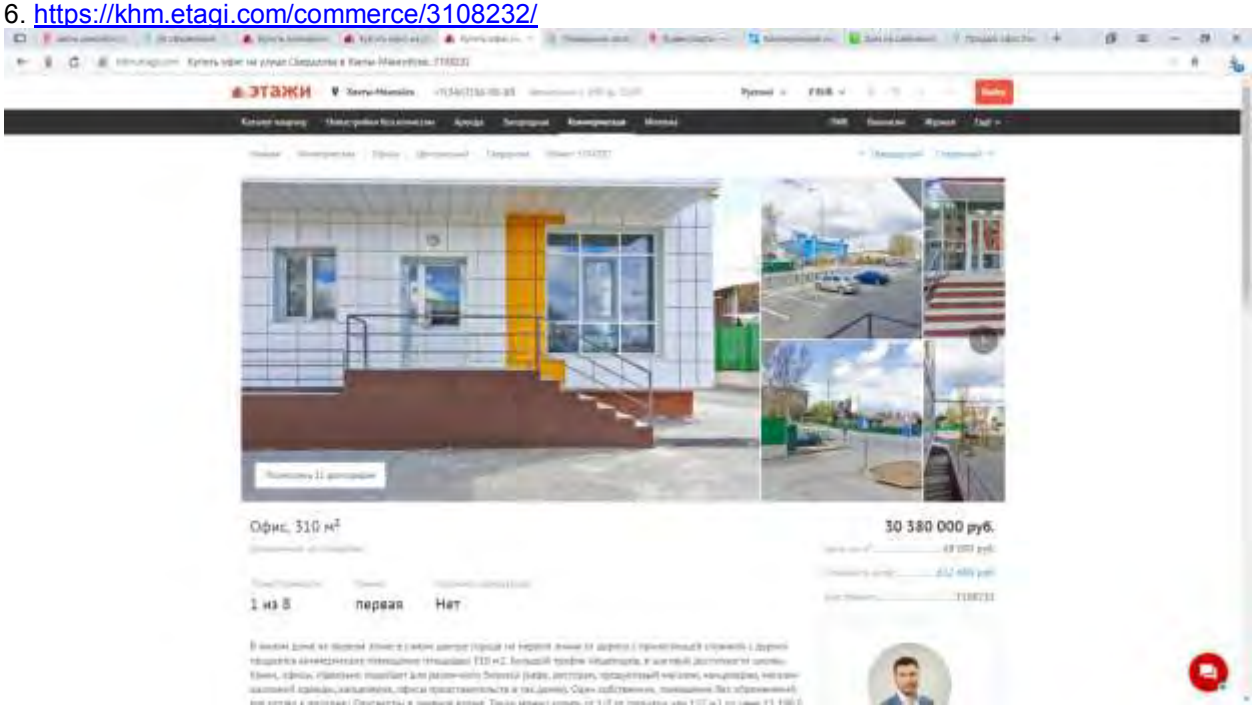


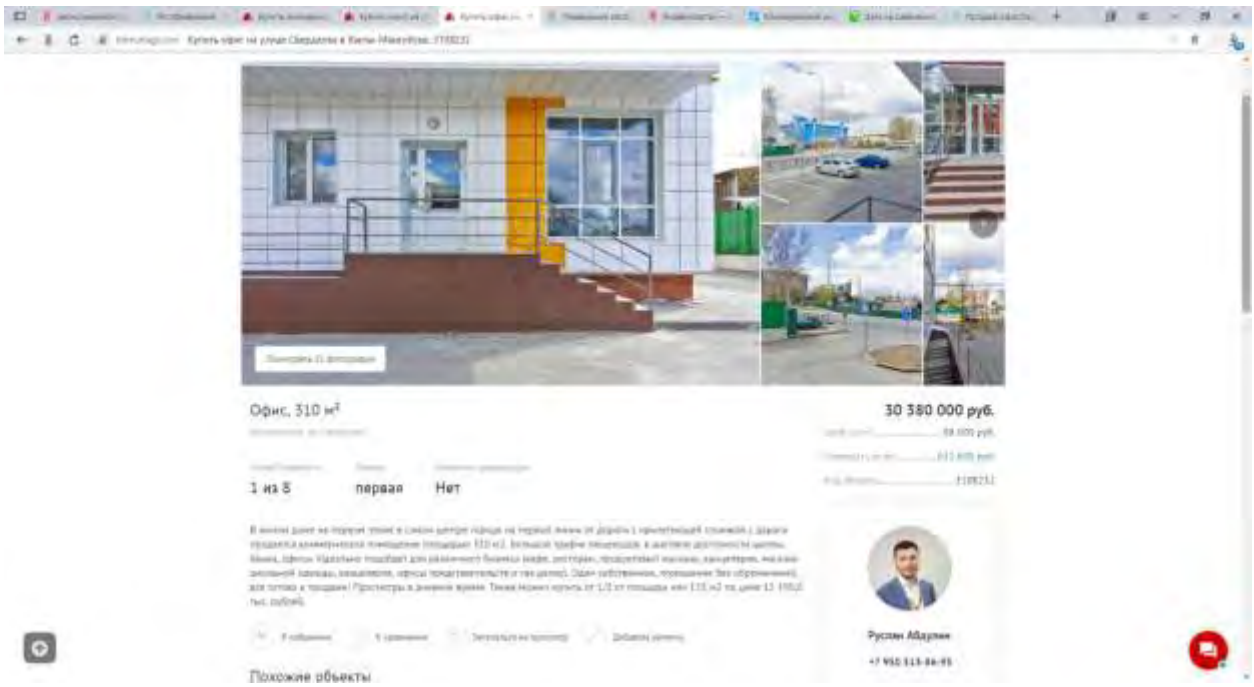
5. https://khm.etagi.com/commerce/2620695/



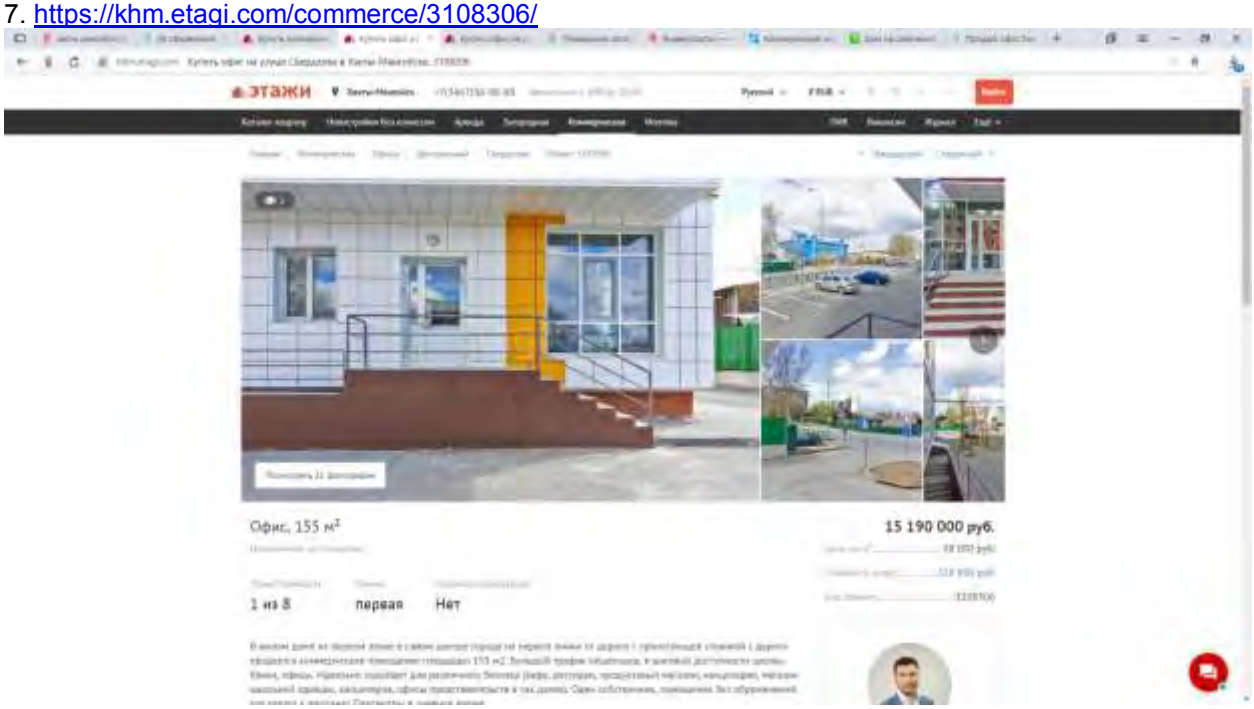


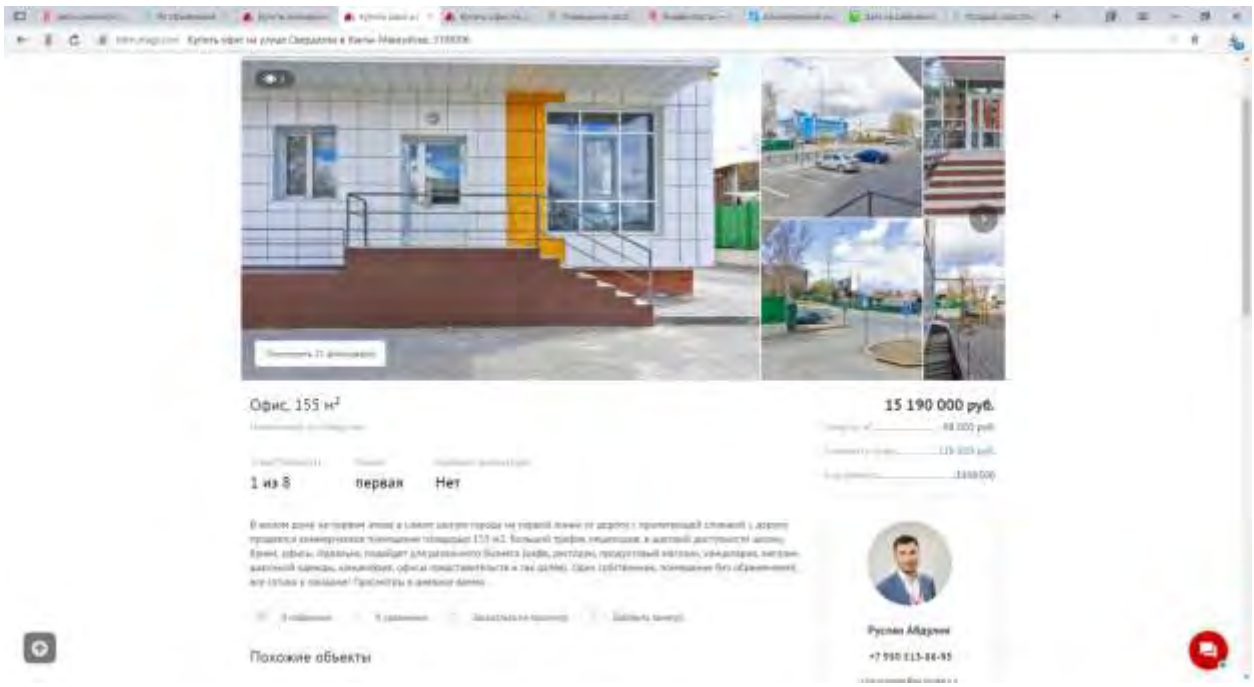
6. https://khm.etagi.com/commerce/3108232/



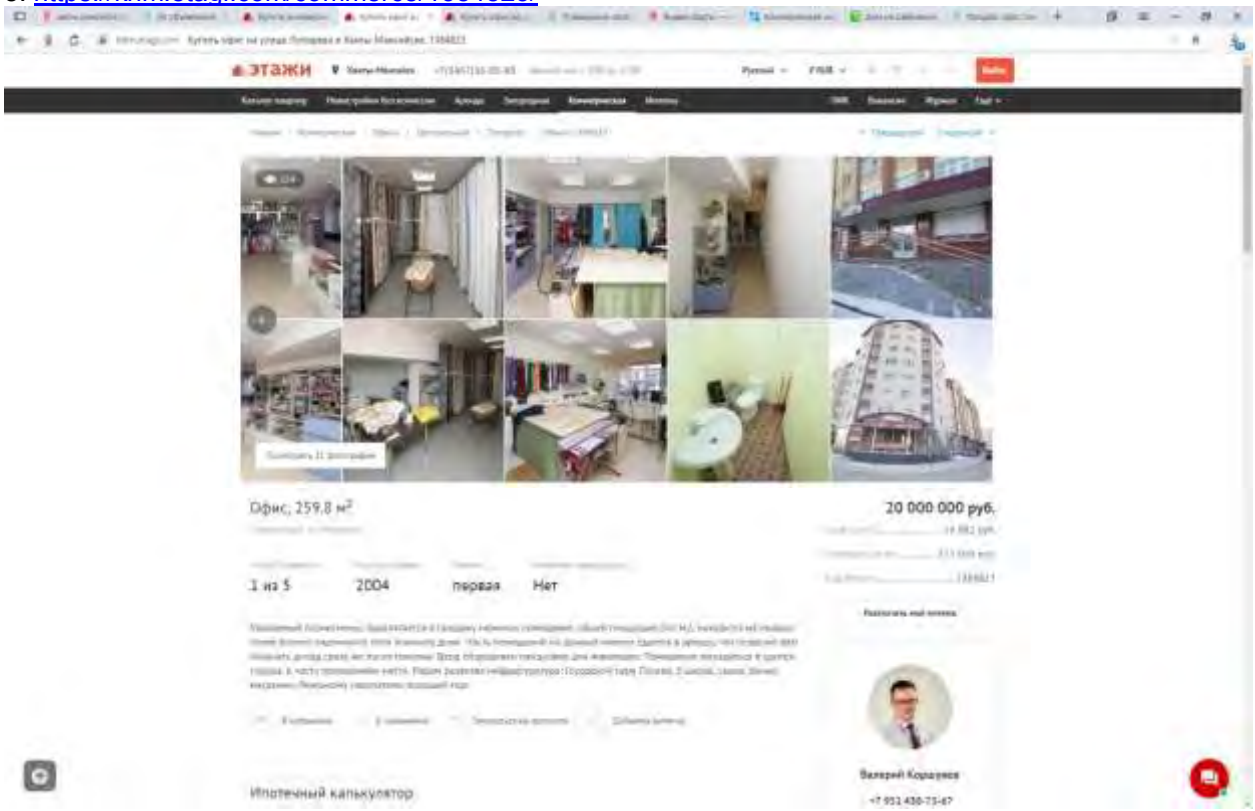


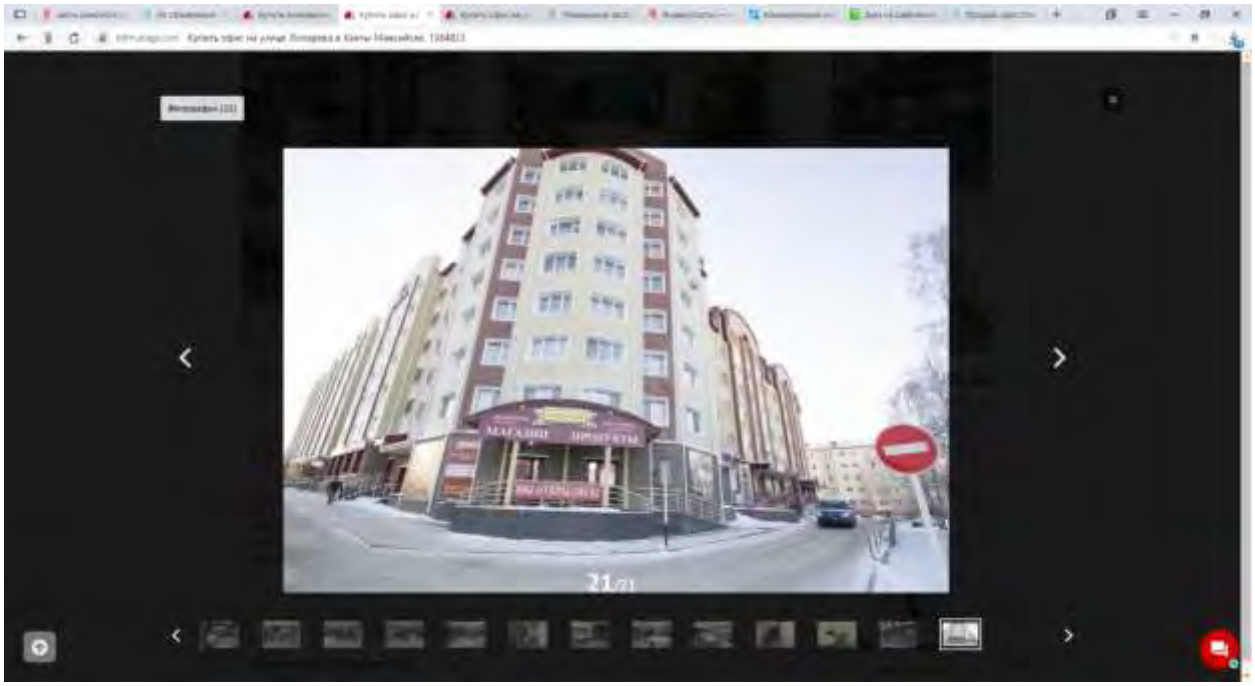
7. https://khm.etagi.com/commerce/3108306/



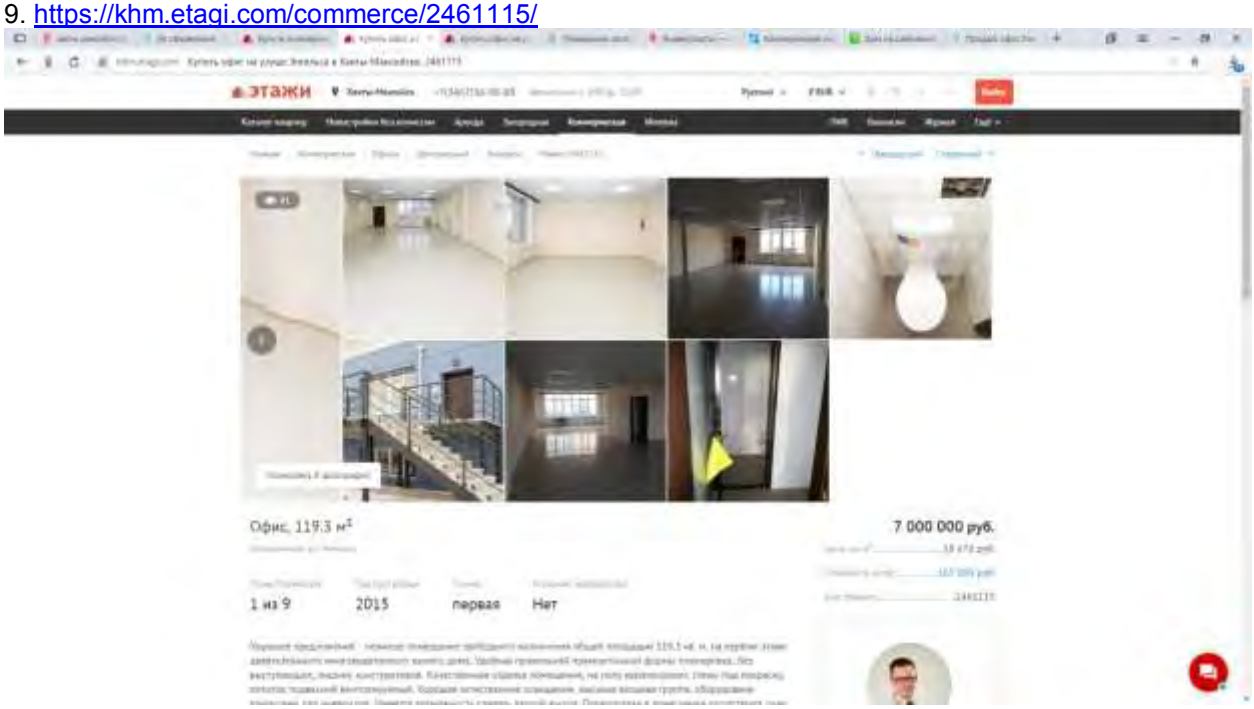


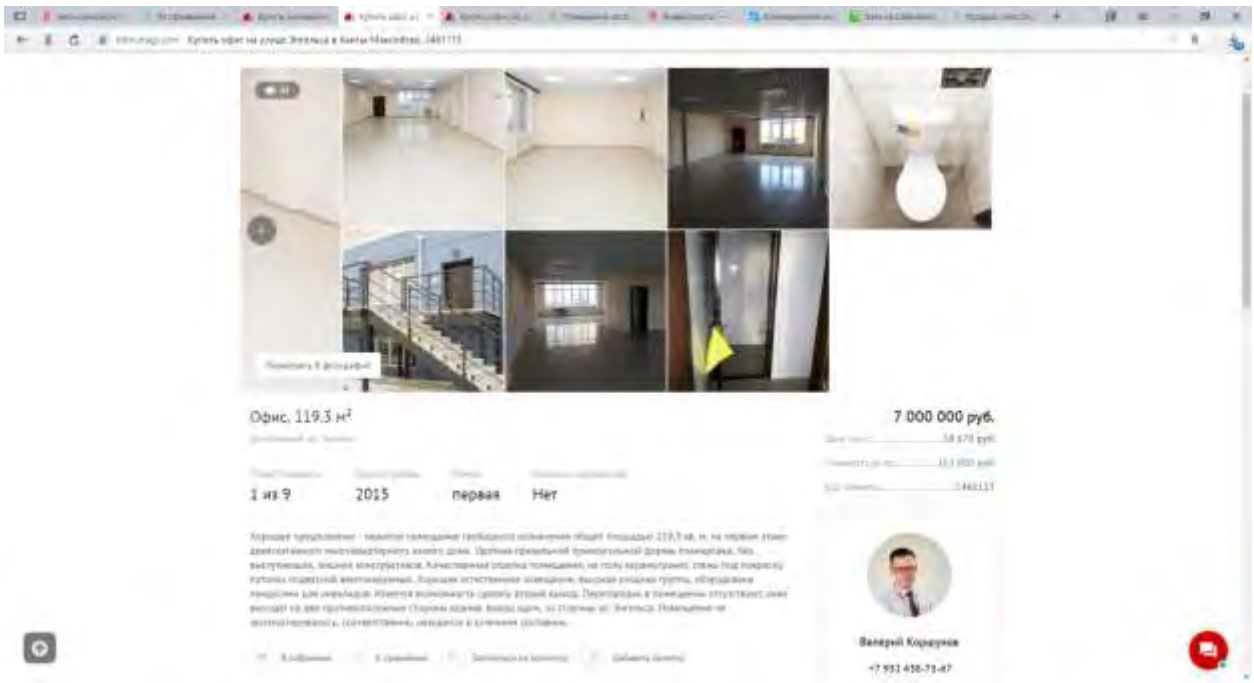
8. https://khm.etagi.com/commerce/1384823/



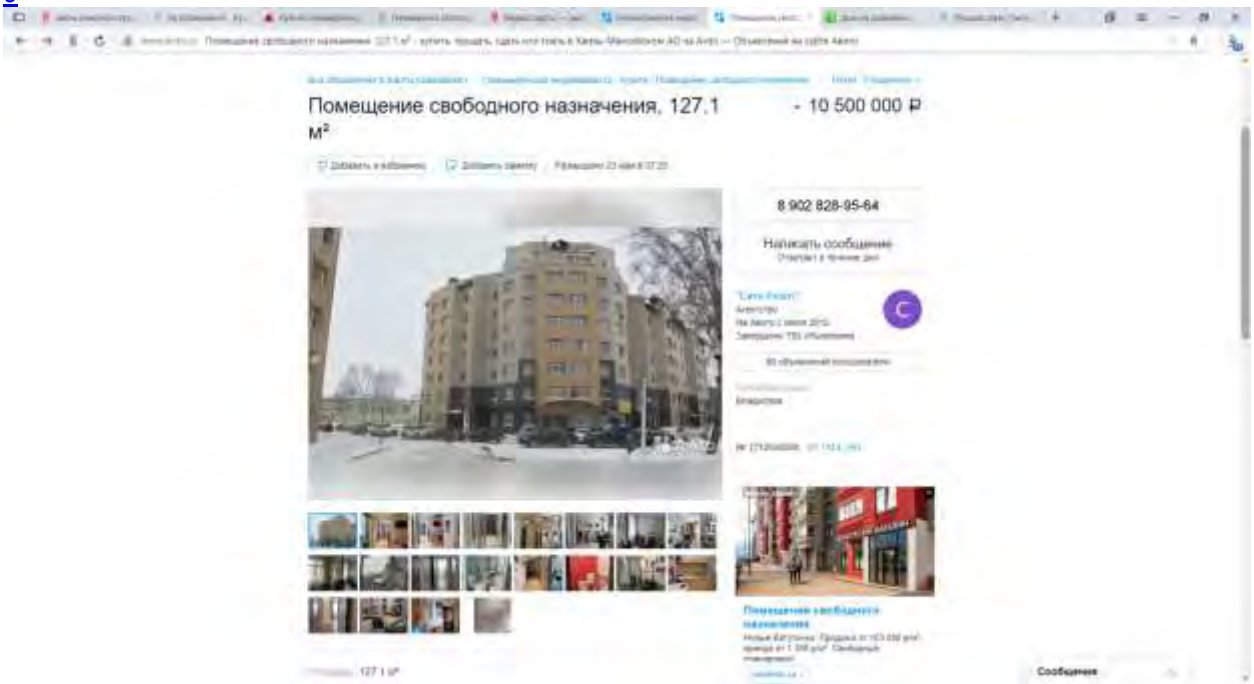


9. https://khm.etagi.com/commerce/2461115/





10. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127.1_m_1712048209

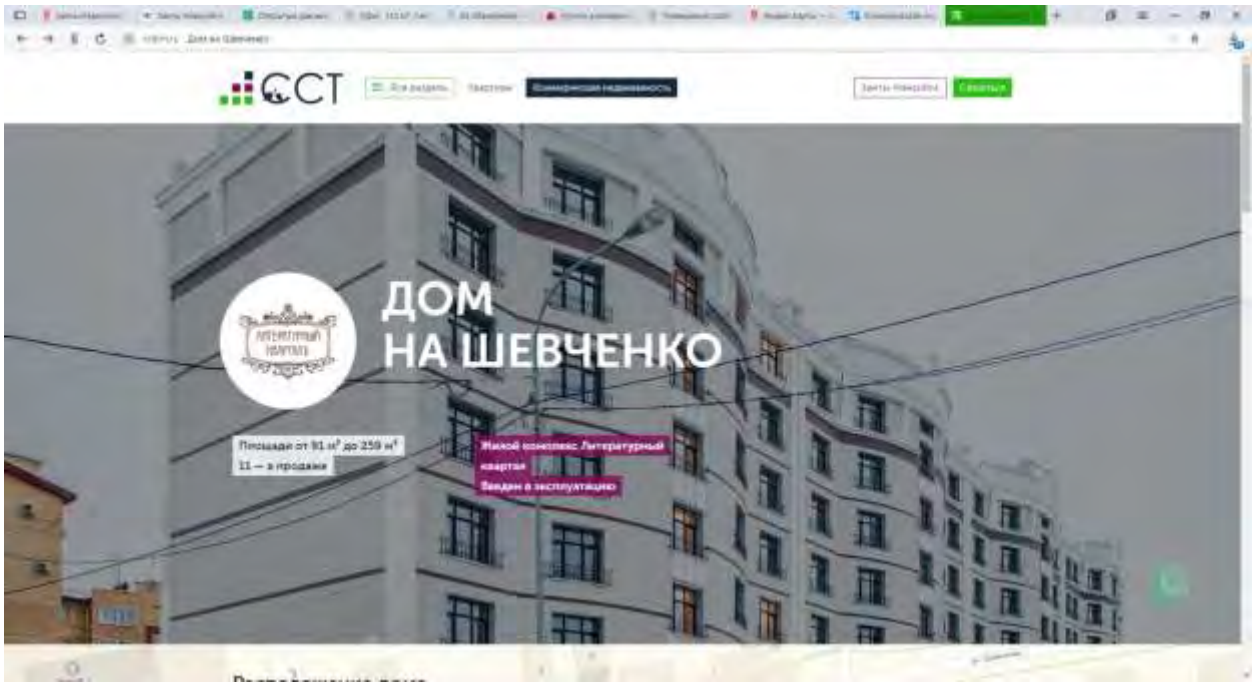


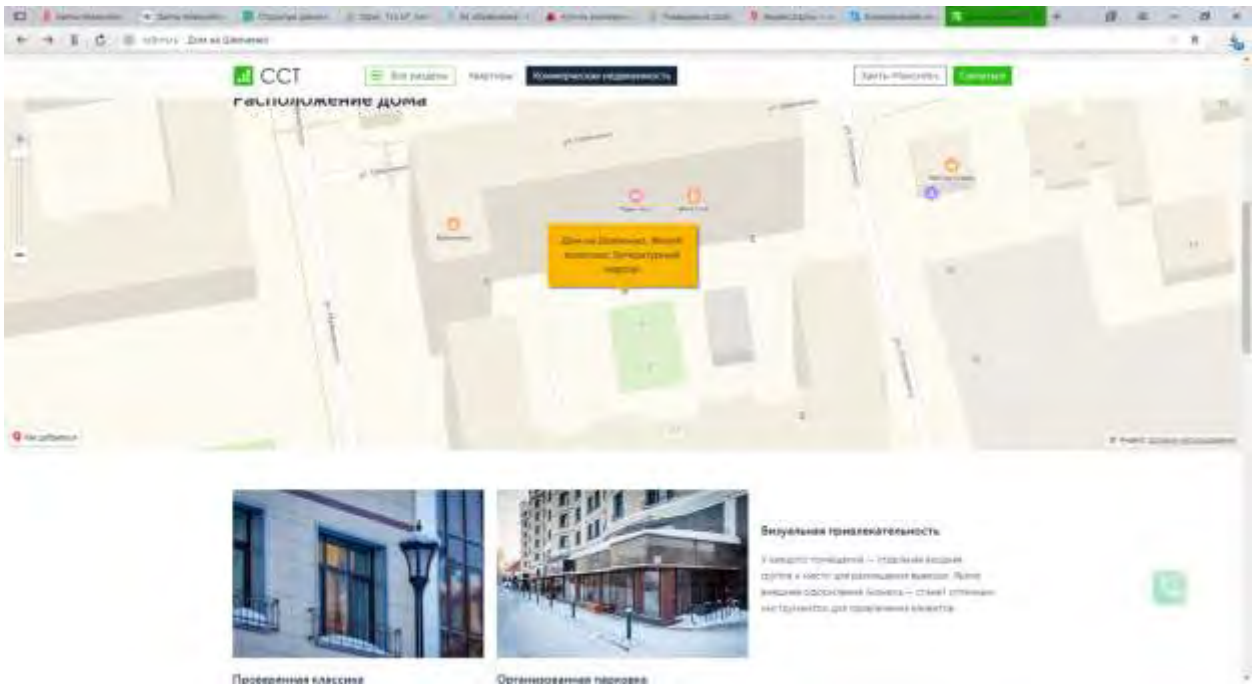
ПРИЛОЖЕНИЕ 2

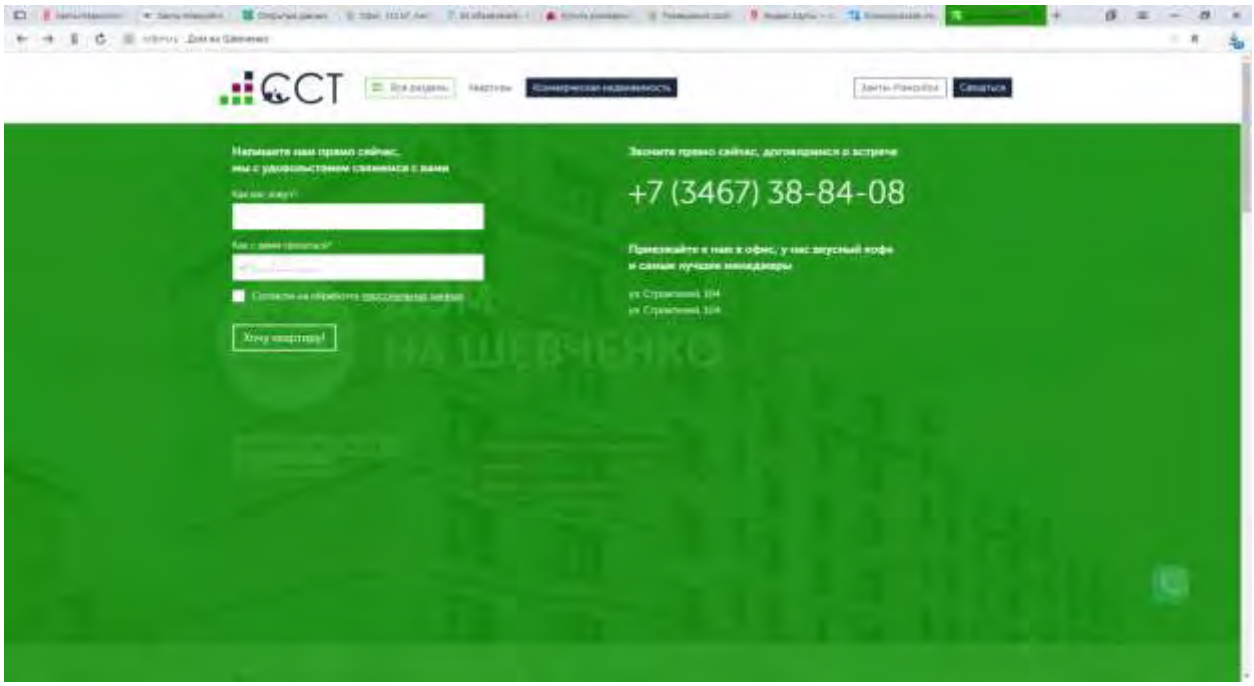
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ

1. http://ssthm.ru/commerce/dom-на-shevchenko/

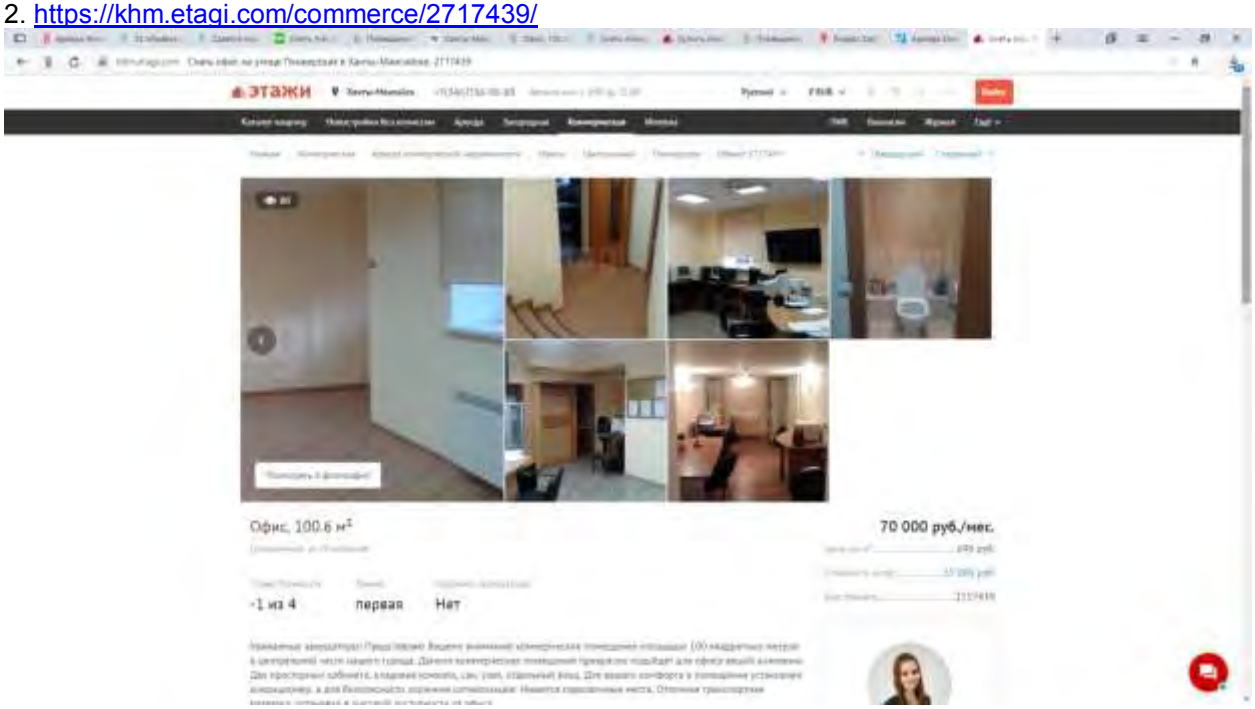
Информация, полученная по телефону, указанному на сайте.
Помещение площадью 145,8 кв. м, с отделкой. Аренда 850 руб./кв. м/мес. КУ+ЭР оплачивает Арендатор.

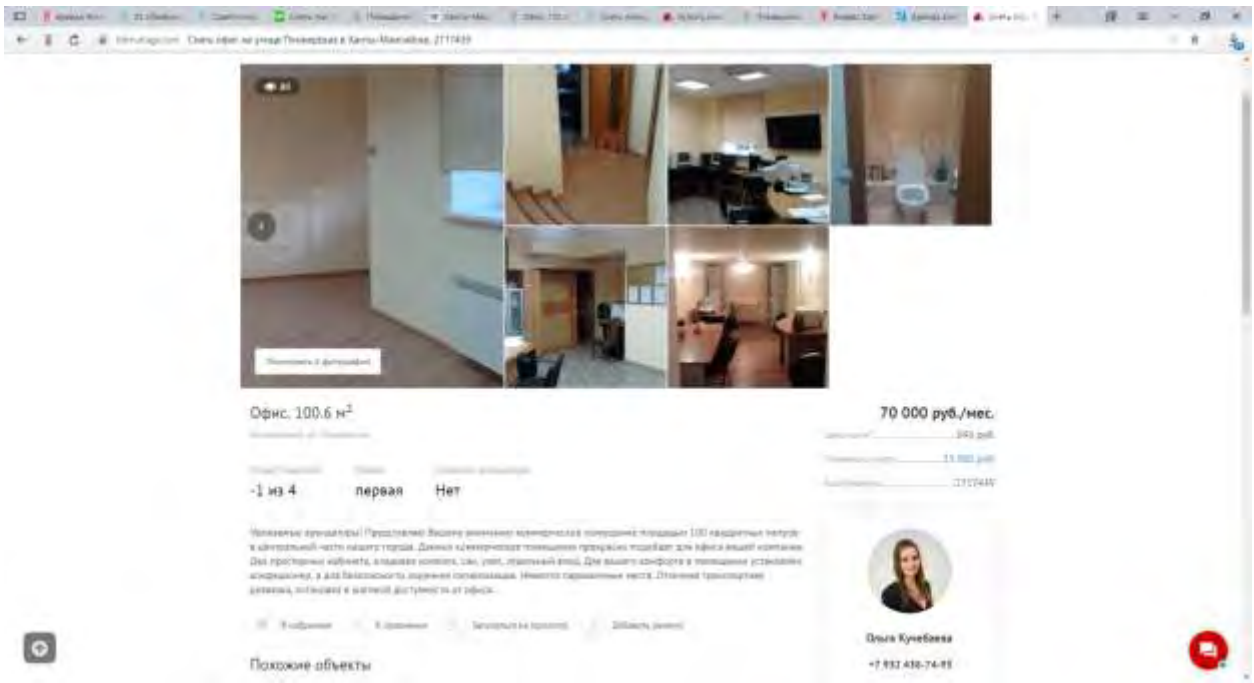




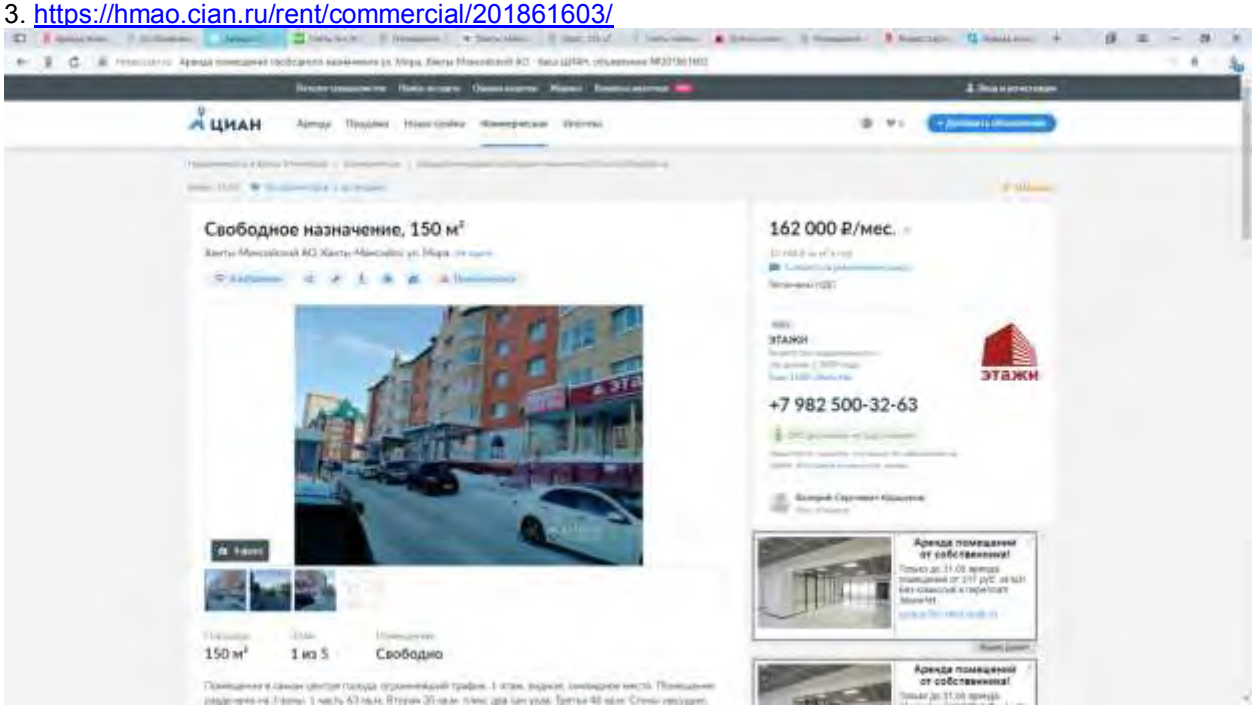

Напишите нам прямо сейчас,
мы с удовольствием свяжемся с вами
Звоните прямо сейчас, договоримся о встрече
+7 (3467) 38-84-08
Приезжайте к нам в офис, у нас вкусный кофе
и самые лучшие менеджеры
Хочу квартиру!

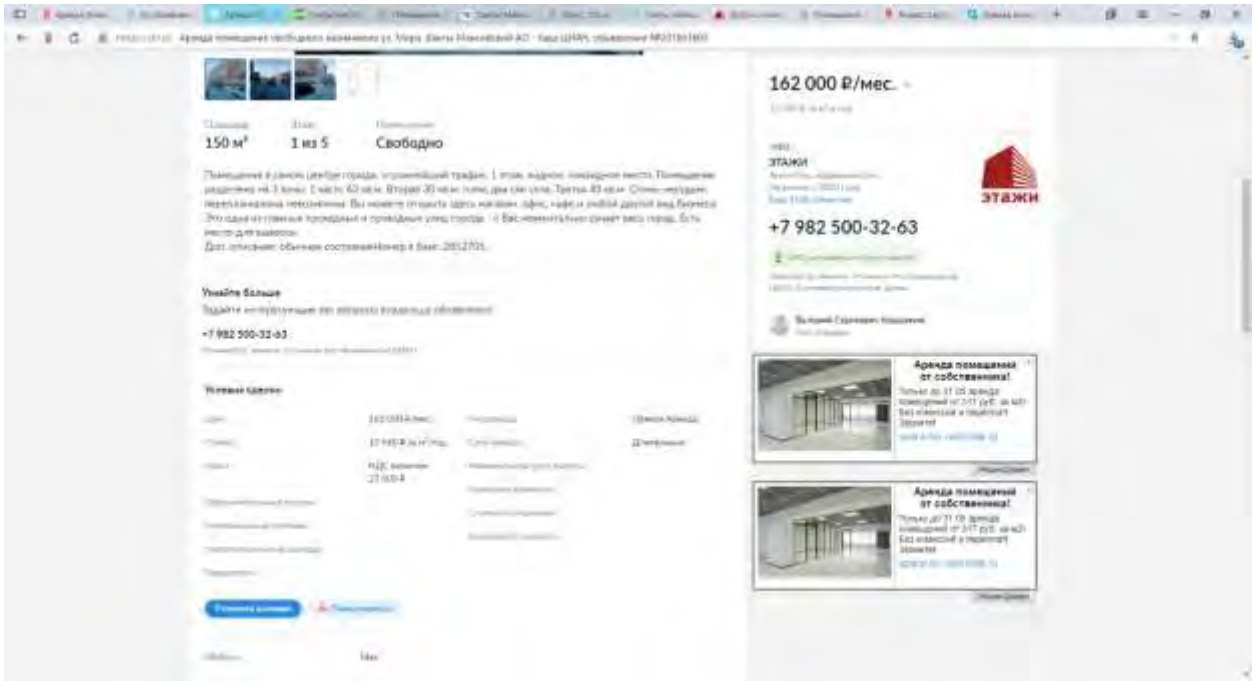
2. https://khm.etagi.com/commerce/2717439/



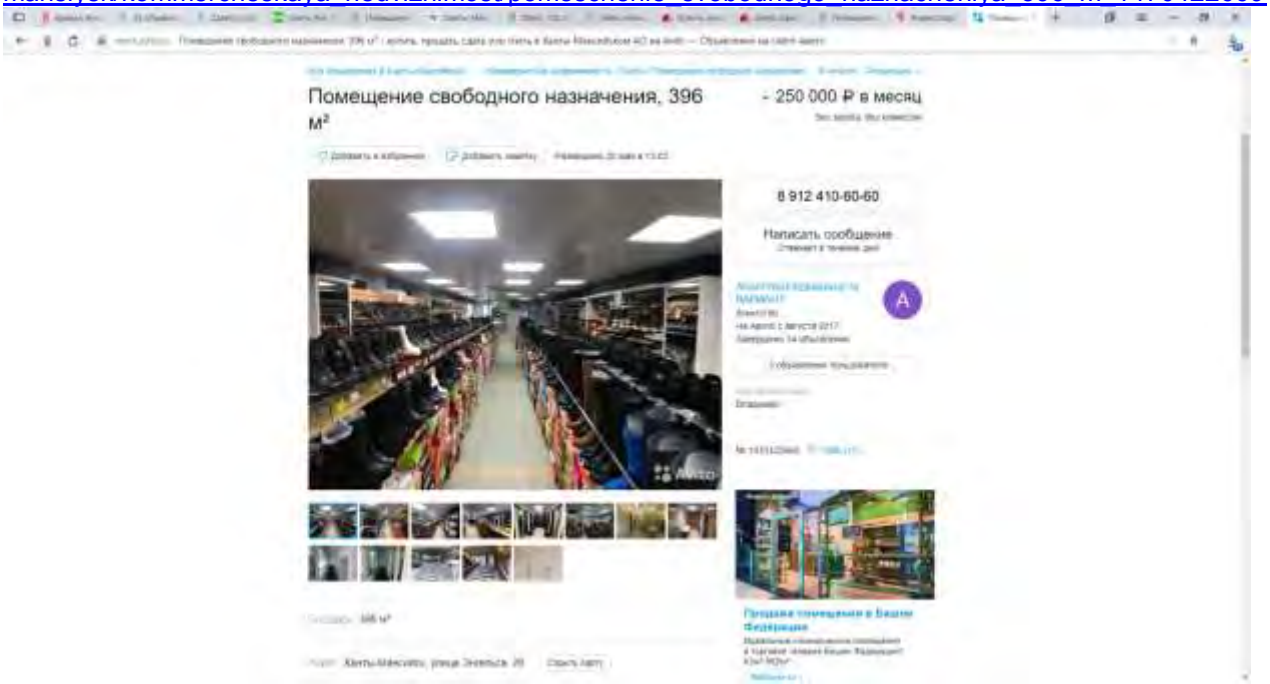


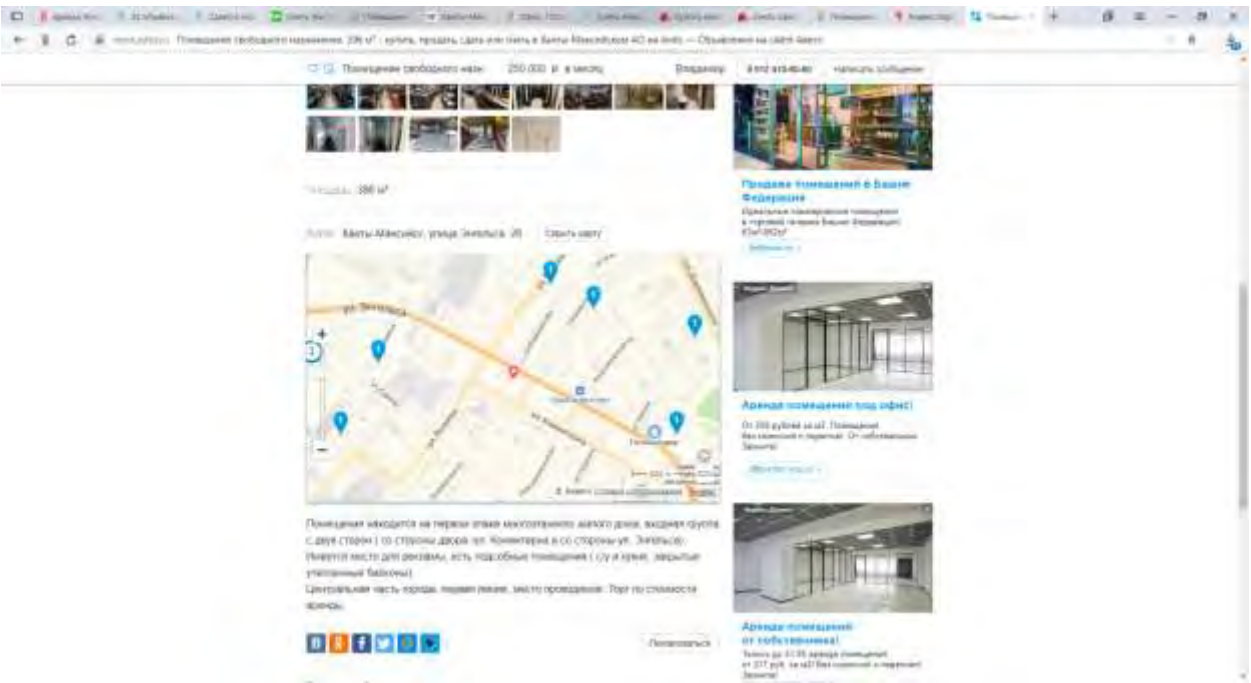
3. https://hmao.cian.ru/rent/commercial/201861603/



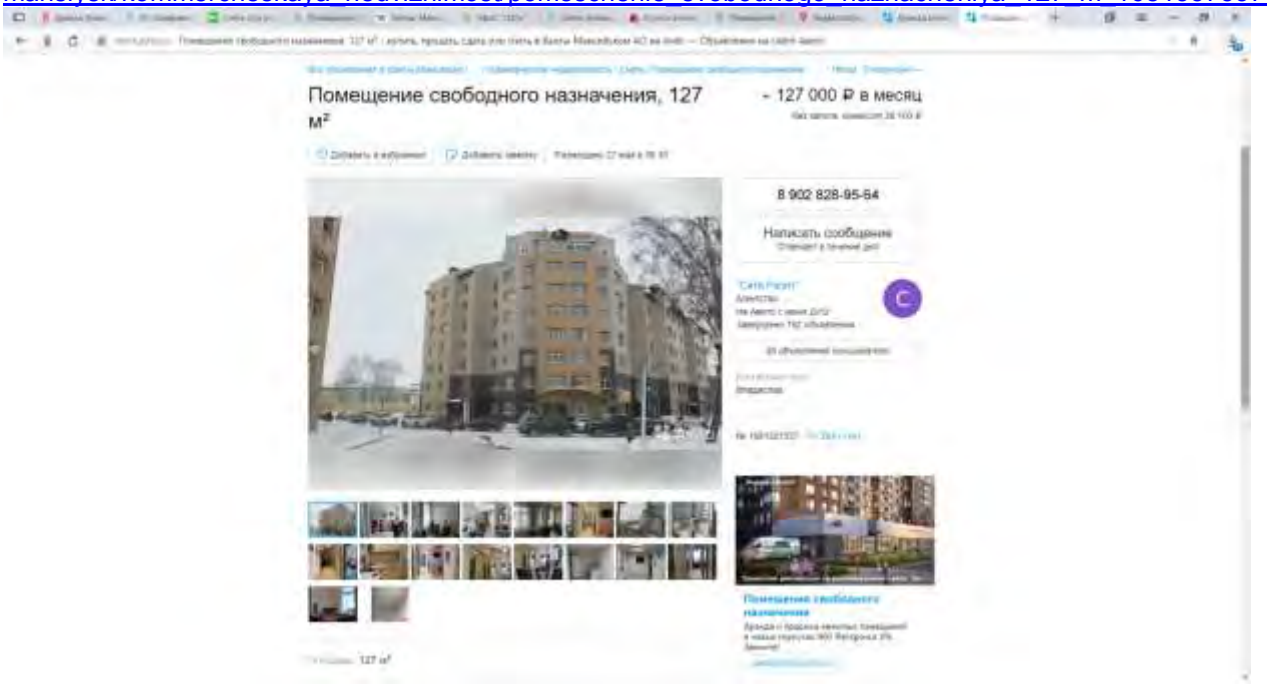


4. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_396_m_1470422669

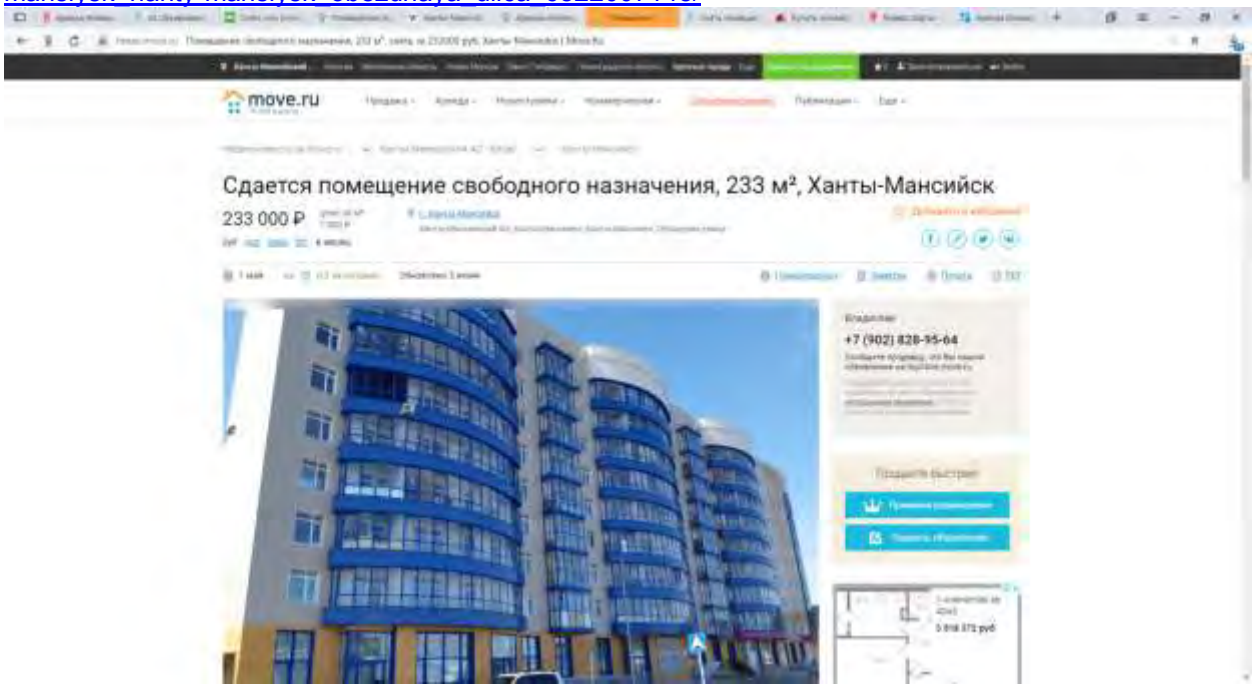


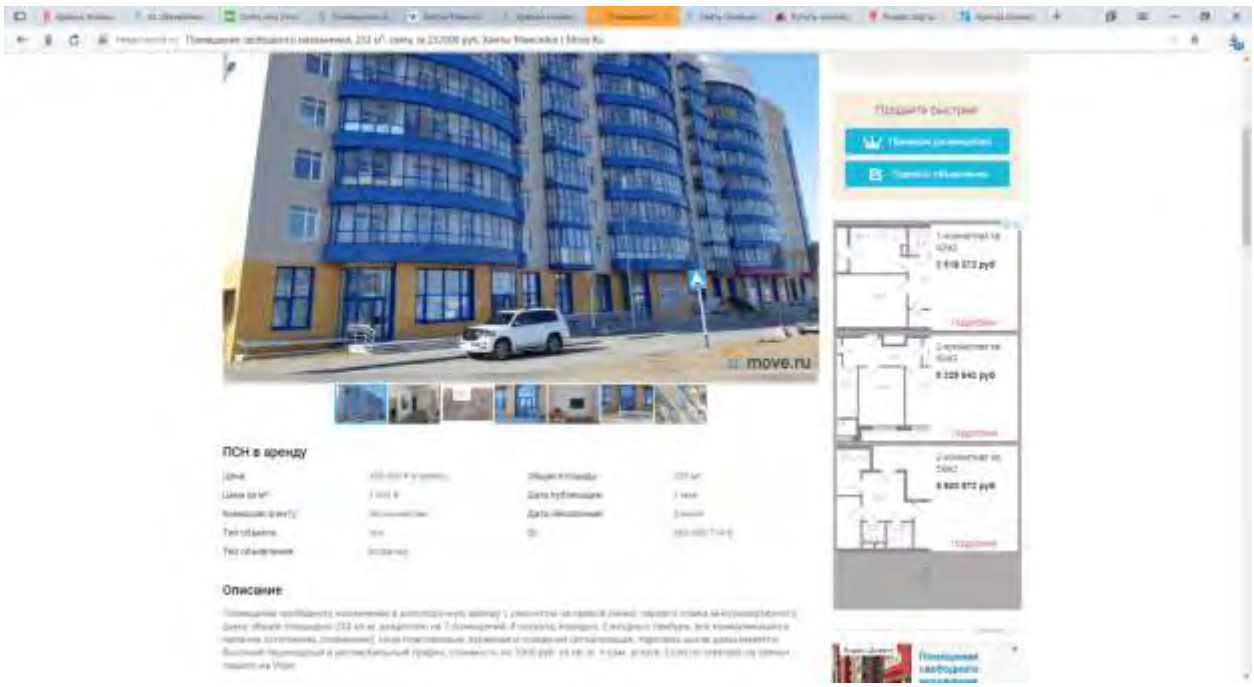


5. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127_m_1681357537

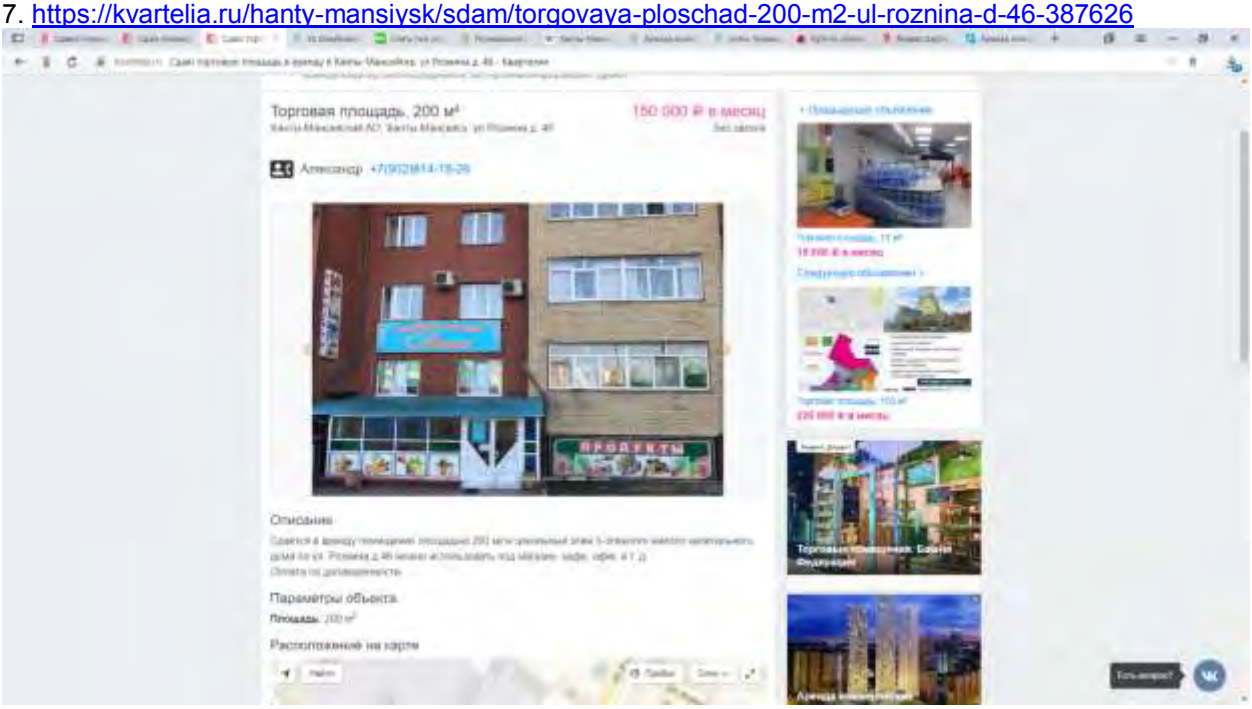


6. https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_233_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_hanty-mansiysk_hanty-mansiysk_obezdnaya_ulica_6822007148/





7. https://kvartelia.ru/hanty-mansiysk/sdam/torgovaya-ploschad-200-m2-ul-roznina-d-46-387626



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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 26.02.2015

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 26.11.2014 №ХМ-261114-А, дата регистрации 05.12.2014, №86-86-01/021/2014-828 , дата регистрации 05.12.2014, № 86-86-01/021/2014-828

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 08.12.2014 №1, дата регистрации 17.12.2014, №86-86-01/036/2014-619 , дата регистрации 17.12.2014, № 86-86-01/036/2014-619

• Дополнительное соглашение к договору №ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 31.12.2014 №3 , дата регистрации 19.01.2015, № 86-86/001-01/039/2014-525/1

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.01.2015 №4 , дата регистрации 30.01.2015, № 86-86/001-86/001/004/2015-123/1

• Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.12.2014 №2, дата регистрации 31.12.2014, №86-86-01/037/2014-932 , дата регистрации 31.12.2014, № 86-86-01/037/2014-932

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 №ru86312000-29, выдано: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Ханты-Мансийска

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А от 26 ноября 2014 года от 02.02.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Антарес» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Кадастровый(условный) номер: 86:12:0101071:85

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 145,8 кв.м., этаж: Цокольный , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8, пом.1003 Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8
здание, назначение: жилое, общая площадь 1 048,28 кв.м

Государственный регистратор Насибулина Г. Н.

(подпись, м.п.)

86-86/001-86/001/004/2015-226/1

86-АВ 045993

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 26.02.2015

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 26.11.2014 №ХМ-261114-А, дата регистрации 05.12.2014, №86-86-01/021/2014-828 , дата регистрации 05.12.2014, № 86-86-01/021/2014-828

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 08.12.2014 №1, дата регистрации 17.12.2014, №86-86-01/036/2014-619 , дата регистрации 17.12.2014, № 86-86-01/036/2014-619

• Дополнительное соглашение к договору №ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 31.12.2014 №3 , дата регистрации 19.01.2015, № 86-86/001-01/039/2014-525/1

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.01.2015 №4 , дата регистрации 30.01.2015, № 86-86/001-86/001/004/2015-123/1

• Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.12.2014 №2, дата регистрации 31.12.2014, №86-86-01/037/2014-932 , дата регистрации 31.12.2014, № 86-86-01/037/2014-932

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 №ru86312000-29, выдано: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Ханты-Мансийска

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А от 26 ноября 2014 года от 02.02.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Антарес» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Кадастровый(условный) номер: 86:12:0101071:121

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 91,5 кв.м., этаж: Цокольный , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8, пом.1002 Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8
здание, назначение: жилое, общая площадь 1 048,28 кв.м

Государственный регистратор Насибулина Г. Н.

(подпись, м.п.)

86-86/001-86/001/004/2015-274/1

86-АВ 045982

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 26.02.2015

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 26.11.2014 №ХМ-261114-А, дата регистрации 05.12.2014, №86-86-01/021/2014-828 , дата регистрации 05.12.2014, № 86-86-01/021/2014-828

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 №ru86312000-29, выдано: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Ханты-Мансийска

• Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.12.2014 №2, дата регистрации 31.12.2014, №86-86-01/037/2014-932 , дата регистрации 31.12.2014, № 86-86-01/037/2014-932

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 08.12.2014 №1, дата регистрации 17.12.2014, №86-86-01/036/2014-619 , дата регистрации 17.12.2014, № 86-86-01/036/2014-619

• Дополнительное соглашение к договору №ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 31.12.2014 №3 , дата регистрации 19.01.2015, № 86-86/001-01/039/2014-525/1

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А от 26 ноября 2014 года от 02.02.2015

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.01.2015 №4 , дата регистрации 30.01.2015, № 86-86/001-86/001/004/2015-123/1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Антарес» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Кадастровый(условный) номер: 86:12:0101071:132

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 148,4 кв.м., этаж: Цокольный , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8, пом.1005 Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8 здание, назначение: жилое, общая площадь 7 038,24 кв.м.

Государственный регистратор Насибуллин Г. Н.

(подпись, м.п.)

86-86/001-86/001/004/2015-226/1

86-АВ 045963

86

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 26.02.2015

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 26.11.2014 №ХМ-261114-А, дата регистрации 05.12.2014, №86-86-01/021/2014-828 , дата регистрации 05.12.2014, № 86-86-01/021/2014-828

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 08.12.2014 №1, дата регистрации 17.12.2014, №86-86-01/036/2014-619 , дата регистрации 17.12.2014, № 86-86-01/036/2014-619

• Дополнительное соглашение к договору №ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 31.12.2014 №3 , дата регистрации 19.01.2015, № 86-86/001-01/039/2014-525/1

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.01.2015 №4 , дата регистрации 30.01.2015, № 86-86/001-86/001/004/2015-123/1

• Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.12.2014 №2, дата регистрации 31.12.2014, №86-86-01/037/2014-932 , дата регистрации 31.12.2014, № 86-86-01/037/2014-932

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 №ru86312000-29, выдано: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Ханты-Мансийска

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А от 26 ноября 2014 года от 02.02.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Антарес» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Кадастровый(условный) номер: 86:12:0101071:56

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 129,7 кв.м., этаж: Цокольный , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8, пом.1004 Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8 здание, назначение: жилое, общая площадь 7 018,28 кв.м.

Государственный регистратор Насибуллин Г. Н.

(подпись, м.п.)

86-86/001-86/001/004/2015-226/1

86-АВ 045962

86

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 27.02.2015

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 26.11.2014 №ХМ-261114-А, дата регистрации 05.12.2014, №86-86-01/021/2014-828 , дата регистрации 05.12.2014, № 86-86-01/021/2014-828

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 08.12.2014 №1, дата регистрации 17.12.2014, №86-86-01/036/2014-619 , дата регистрации 17.12.2014, № 86-86-01/036/2014-619

• Дополнительное соглашение к договору №ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 31.12.2014 №3 , дата регистрации 19.01.2015, № 86-86/001-01/039/2014-525/1

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.01.2015 №4 , дата регистрации 30.01.2015, № 86-86/001-86/001/004/2015-123/1

• Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.12.2014 №2, дата регистрации 31.12.2014, №86-86-01/037/2014-932 , дата регистрации 31.12.2014, № 86-86-01/037/2014-932

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 №ru86312000-29, выдано: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Ханты-Мансийска

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А от 26 ноября 2014 года от 02.02.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Антарес» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Кадастровый(условный) номер: 86:12:0101071:148

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 160,9 кв.м., этаж: Цокольный , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8, пом.1007 Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8 здание, назначение: жилое, общая площадь 1 018,28 кв.м.

Государственный регистратор Нагибулина Г. Н.

(подпись, м.п.)

86-86/001-86/001/004/2015-279/1

86-АВ 045965

86

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 26.02.2015

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 26.11.2014 №ХМ-261114-А, дата регистрации 05.12.2014, №86-86-01/021/2014-828 , дата регистрации 05.12.2014, № 86-86-01/021/2014-828

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 08.12.2014 №1, дата регистрации 17.12.2014, №86-86-01/036/2014-619 , дата регистрации 17.12.2014, № 86-86-01/036/2014-619

• Дополнительное соглашение к договору №ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 31.12.2014 №3 , дата регистрации 19.01.2015, № 86-86/001-01/039/2014-525/1

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.01.2015 №4 , дата регистрации 30.01.2015, № 86-86/001-86/001/004/2015-123/1

• Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.12.2014 №2, дата регистрации 31.12.2014, №86-86-01/037/2014-932 , дата регистрации 31.12.2014, № 86-86-01/037/2014-932

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 №ru86312000-29, выдано: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Ханты-Мансийска

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А от 26 ноября 2014 года от 02.02.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Антарес» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Кадастровый(условный) номер: 86:12:0101071:51

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 130,7 кв.м., этаж: Цокольный , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8, пом.1006 Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8 здание, назначение: жилое, общая площадь 1 018,28 кв.м.

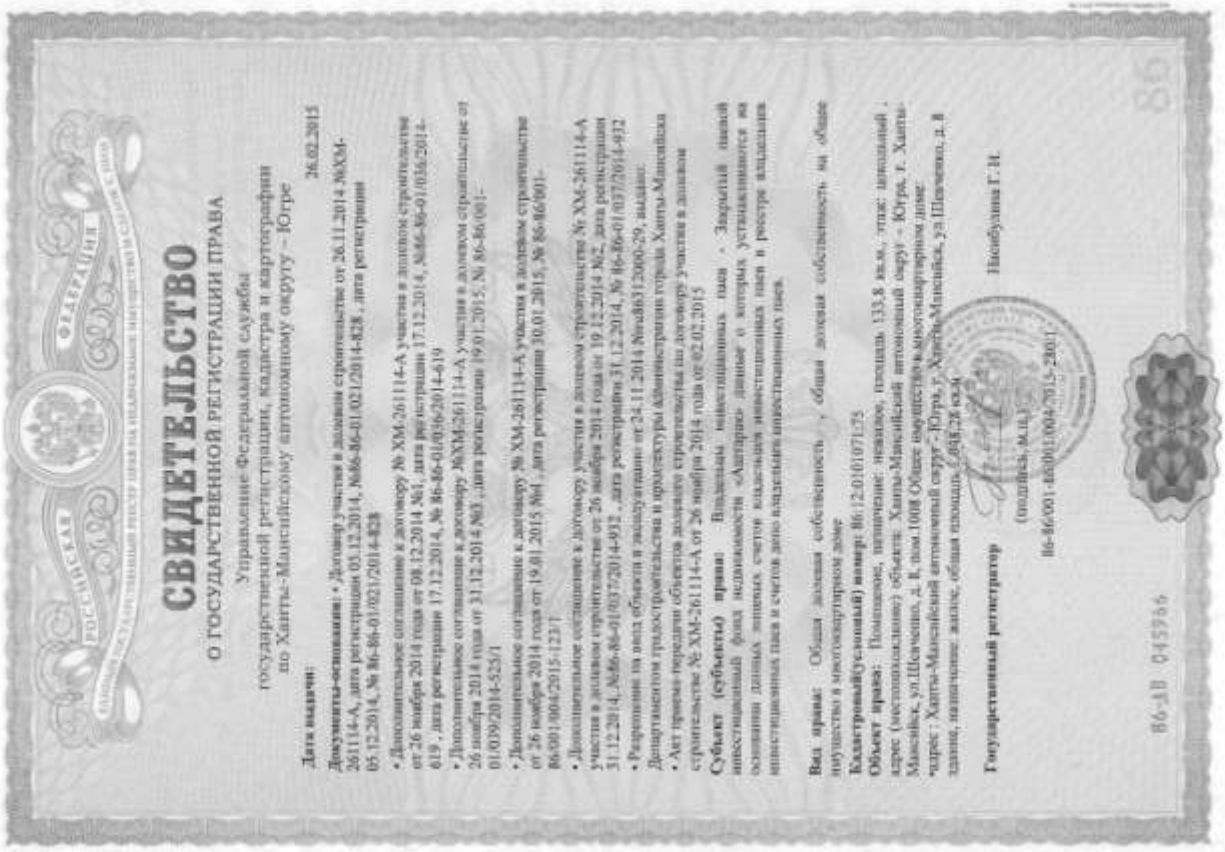
Государственный регистратор Нагибулина Г. Н.

(подпись, м.п.)

86-86/001-86/001/004/2015-278/1

86-АВ 045964

86



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 26.02.2015

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 26.11.2014 №ХМ-261114-А, дата регистрации 05.12.2014, №86-86-01/021/2014-828 , дата регистрации 05.12.2014, № 86-86-01/021/2014-828

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 08.12.2014 №1, дата регистрации 17.12.2014, №86-86-01/036/2012-619 , дата регистрации 17.12.2014, № 86-86-01/036/2014-619

• Дополнительное соглашение к договору №ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 31.12.2014 №3 , дата регистрации 19.01.2015, № 86-86.001/-01/009/2014-525/1

• Дополнительное соглашение к договору № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.01.2015 №4 , дата регистрации 30.01.2015, № 86-86/001-86/001/004/2015-123/1

• Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А участия в долевом строительстве от 26 ноября 2014 года от 19.12.2014 №2, дата регистрации 31.12.2014, №86-86-01/037/2014-932 , дата регистрации 31.12.2014, № 86-86-01/037/2014-932

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 №ru86315000-29, выдано: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Ханты-Мансийска

• Акт приема передачи объектов долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ХМ-261114-А от 26 ноября 2014 года от 02.02.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Антарес» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Кадастровый(условный) номер: 86:12:0101071:75

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 133,8 кв.м., этаж: цокольный , адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8, пом.1008 Общее имущество в многоквартирном доме: адрес : Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д. 8 здание, назначение: жилое, общая площадь 6 048,28 кв.м

Государственный регистратор Нигобулина Г. Н.

(подпись, м.п.)

86-86/001-86/001/004/2015-2601

86-АВ 045966

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 1 Всего листов 2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-332597

Кадастровый номер: 86:12:0101071:121

Номер кадастрового квартала: 86:12:0101071

Характер ранее учтенного государственного недвижимости (статус ранее учтенного): —

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 86:12:0101071:32
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Цокольный этаж № Цокольный этаж
3	Общая площадь помещения: 91,5
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1002
5	Назначение: Жилое
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (жилое, нежилое)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: — (комната квартира)
8	Кадастровая стоимость (руб.): 1347768
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 002
10	Особые отметки: Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №513 от 10.09.2011 "Об утверждении требований к определению площади здания, сооружения" и составляет 91,5 кв.м.
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

инженер 1 категории — А.В. Новичихина

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2 Всего листов 2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-332597

Кадастровый номер: 86:12:0101071:121

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № Цокольный этаж

Масштаб 1:

инженер 1 категории — А.В. Новичихина

М.П.

КПЛ 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325935	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:12:0101071:52	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Цокольный этаж № Цокольный этаж	
3	Общая площадь помещения: 145 кв.	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерная, д. 8, пом 1003	
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.):	21 796 кв
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	1003
10	Особые отметки: Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площадей зданий, помещений" и составляет 145.8 кв.м.	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. В. Ковальчукова
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КПЛ 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

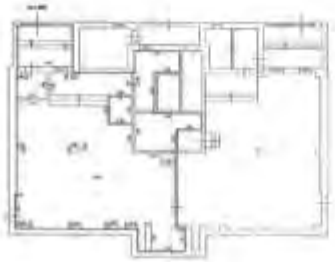
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325935	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85

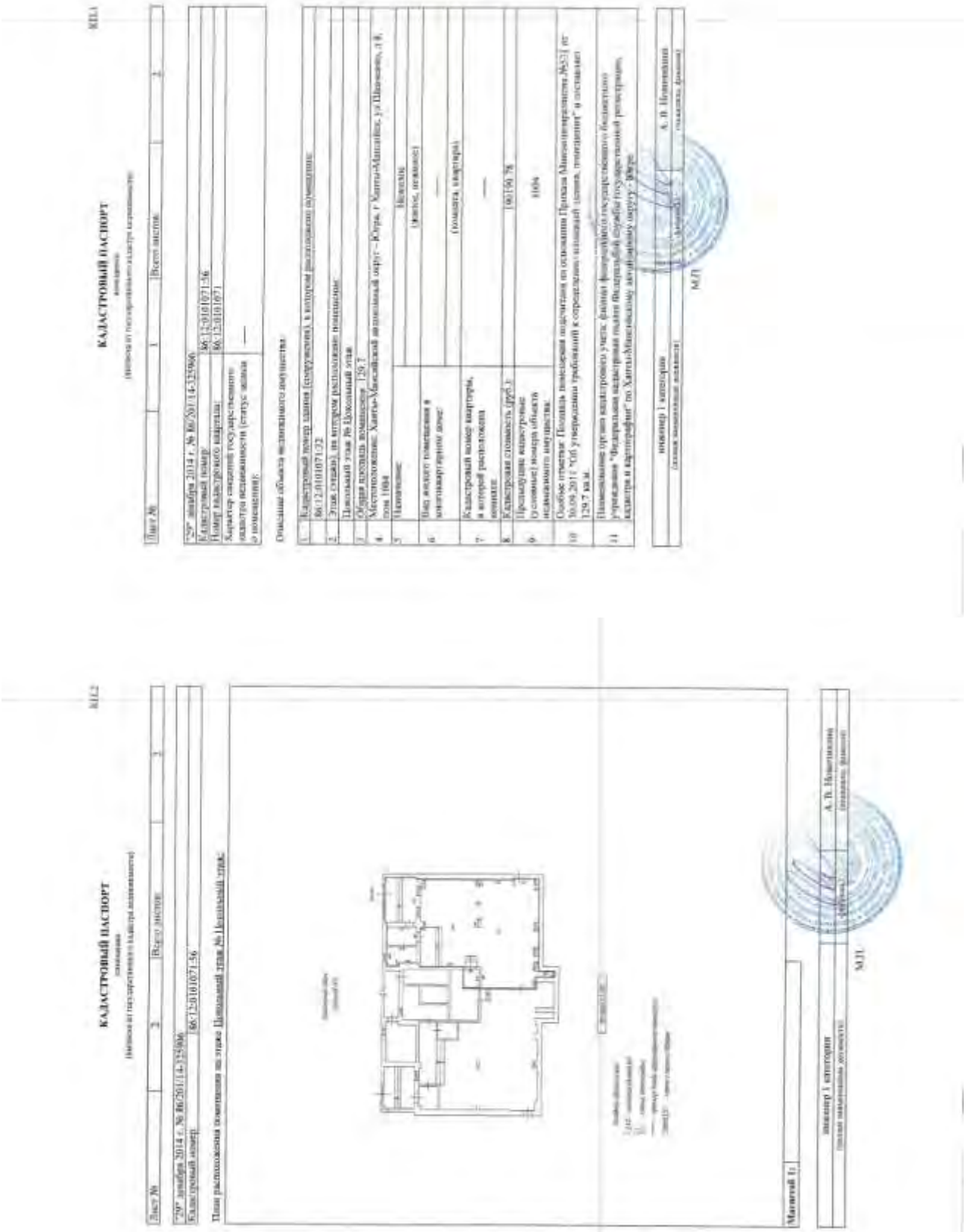
План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № Цокольный этаж:



Масштаб 1:

инженер 1 категории		В. Новичихина
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КЕ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325906

Кадастровый номер:	86:12:010107:56
Номер кадастрового квартала:	86:12:010107
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1.	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:12:010107:32
2.	Этаж, секция, на котором расположено помещение:	Цокольный этаж № 1(подвальный этаж)
3.	Общая площадь помещения:	129,7
4.	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д.8, пом.1004	
5.	Назначение:	Жилое
6.	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	Жилое, нежилое
		—
		(комната, квартира)
7.	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8.	Кадастровая стоимость (руб.):	6619678
9.	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	1004
10.	Особые отметки: Площадь помещения исчислена на основании Приказа Минэкономразвития №513 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площади зданий, помещений" и составляет 129,7 кв.м.	
11.	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. В. Новиковский
(должность исполнителя)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КЕ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325906

Кадастровый номер:	86:12:010107:56

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № 1(подвальный этаж)

Масштаб 1:

инженер 1 категории		А. В. Новиковский
(должность исполнителя)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №		Всего листов	2

"26" декабря 2014 г. № 86/201/14-1/2446

Кадастровый квартал	86:12:0101071:12
Номер кадастрового квартала	86:12:0101071
Характеристики государственного реестра недвижимости (статус ранее учтенного)	—

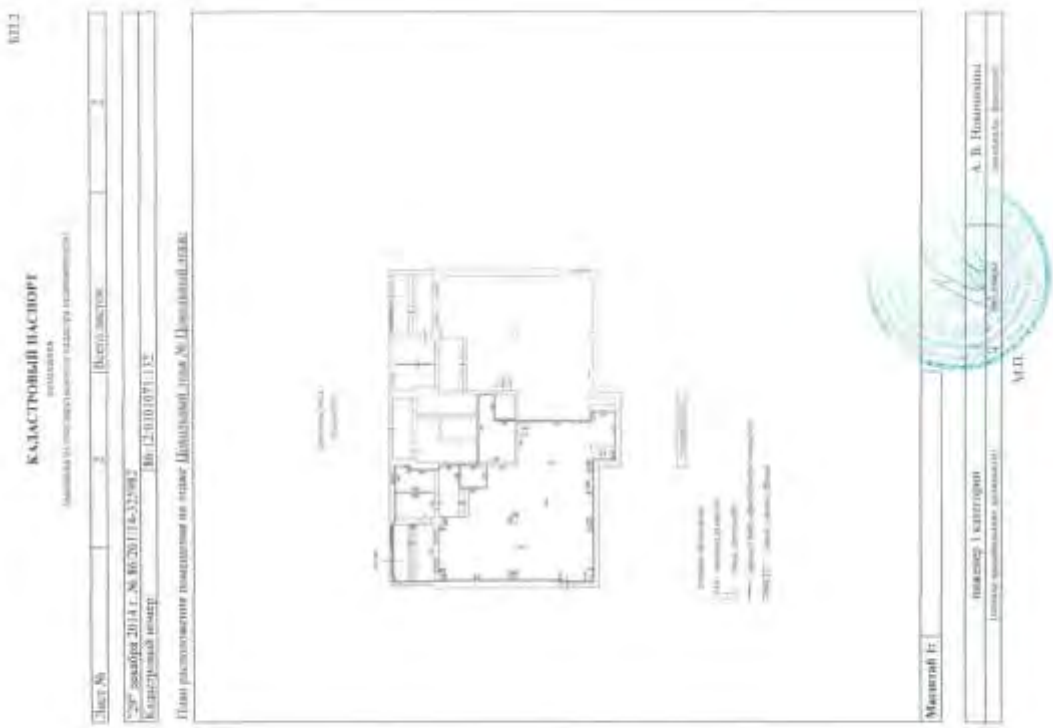
Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 86:12:0101071:12
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:
3	Условный этаж № Цокольный этаж
4	Общая площадь помещения: 148,4
5	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, пом.1003
6	Назначение: Нежилое
7	Наименование: (жилое, нежилое)
8	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (квартира, комната)
9	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
10	Кадастровая стоимость (руб.): 21 761,28
11	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: (-)
12	Особые отметки: Площадь помещения определена согласно постановлению Правительства Ханты-Мансийского АО-Югры от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площади зданий, помещений" и составляет 148,4 кв.м.
13	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

Инженер 1 категории — А. В. Новиковы

(должность уполномоченного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №	2	Всего листов	2

"26" декабря 2014 г. № 86/201/14-1/2446

Кадастровый номер: 86:12:0101071:12

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № Цокольный этаж

Масштаб 1:

Инженер 1 категории — А. В. Новиковы

(должность уполномоченного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КП-1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325901

Кадастровый квартал:	86:12:0101071:51
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта исчисления имущества:

1.	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:12:0101071:32
2.	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Цокольный этаж
3.	Общая площадь помещения: 130,7	
4.	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д.8, пом.1006	
5.	Назначение:	Нежилое
6.	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (жилое, нежилое)
7.	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	— (квартира, комната)
8.	Кадастровая стоимость (руб.):	10 637,17
9.	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимости (при наличии):	(986)
10.	Особые отметки: Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №523 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площадей зданий, помещений" и составляет 130,7 кв.м.	
11.	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре	

инженер I категории — А. В. Новикова

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КП-2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325901

Кадастровый номер: 86:12:0101071:51

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № Цокольный этаж.

Условные обозначения:

1,2 м – высота этажа, м

— – стены, перегородки

— – дверные блоки, оконные проемы

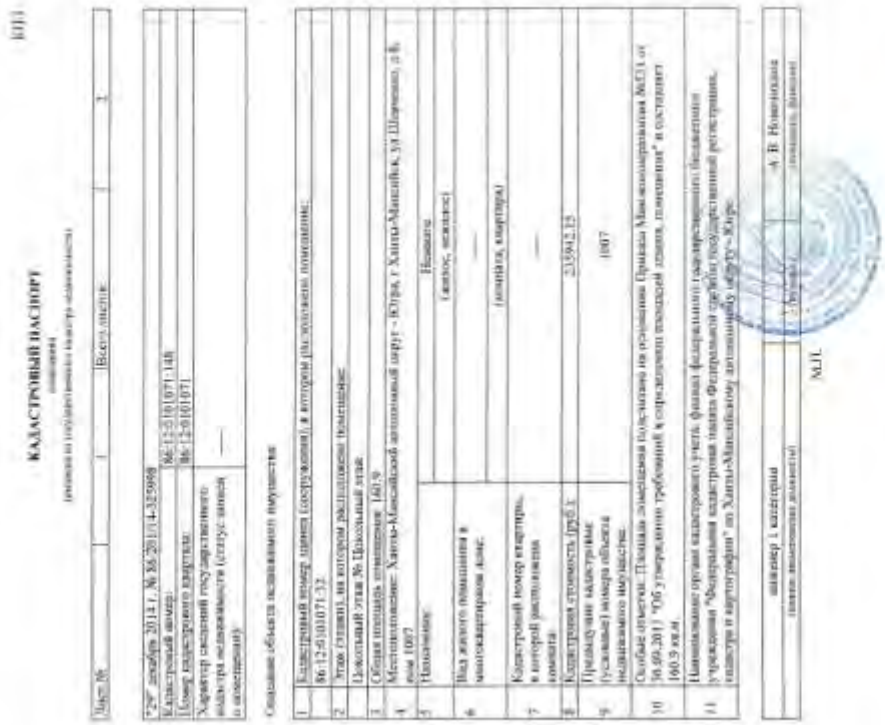
— – лестницы

Масштаб 1:

инженер I категории — А. В. Новикова

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



КП1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325998

Кадастровый квартал:	86:12:0101071:148
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о квартире):	—

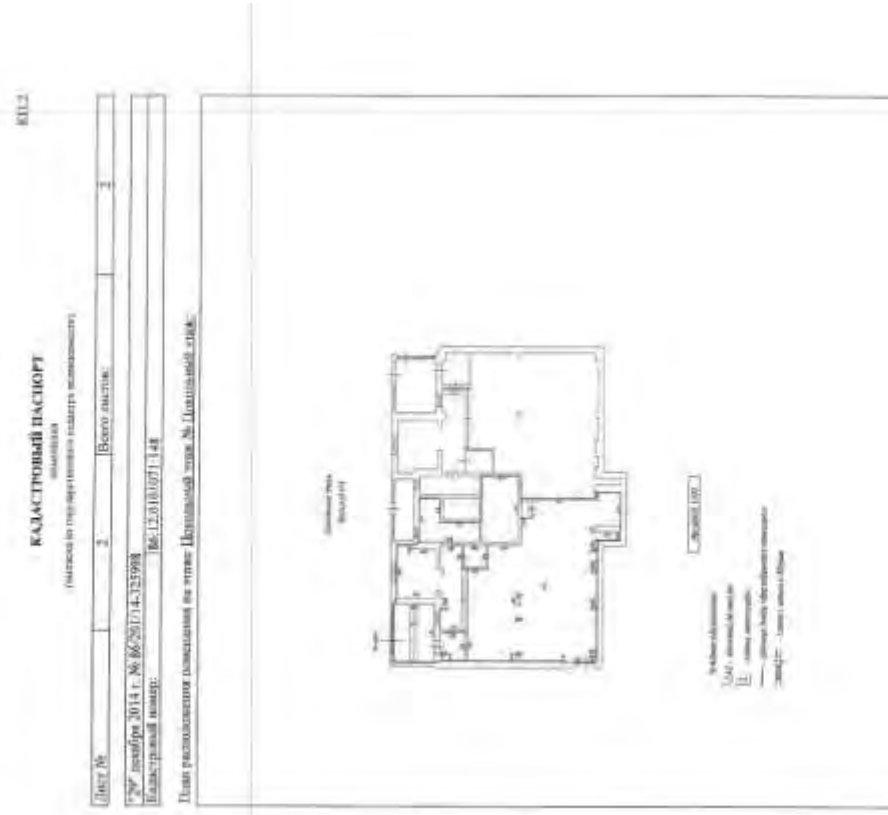
Сведения объекта недвижимого имущества

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:12:0101071:32
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	1
3	Цокольный этаж № Цокольный этаж	
3	Общая площадь помещения: 140,9	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шорохова, д.8, кв. 1007	
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (квартира, комната)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2339412,15
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	1007
10	Особые отметки: Площадь измерена согласно на основании Приказа Минэкономразвития №C01 от 30.09.2013 "Об утверждении требований к определению площади зданий, помещений" и составляет 140,9 кв.м.	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.	

инженер 1 категории — А. В. Новицкая

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



КП2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325998

Кадастровый номер: 86:12:0101071:148

План расположения помещения на этаже: Цокольный этаж № Цокольный этаж

Масштаб 1:

инженер 1 категории — А. В. Новицкая

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325925	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:71

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № Цокольный этаж

Масштаб 1:

инженер 1 категории		А. В. Новичихина
(должность руководителя подразделения)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1

"29" декабря 2014 г. № 86/201/14-325925	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:71
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:12:0101071:32	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Цокольный этаж № Цокольный этаж	
3	Общая площадь помещения: 133,8	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Шевченко, д.8, пом.1008	
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.):	1962012,94
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	1008
10	Особые отметки: Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №513 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения" и составляет 133,8 кв.м.	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.	

инженер 1 категории		А. В. Новичихина
(должность руководителя подразделения)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта

Год постройки **2014** Переоборудование, надстройка в год

Год последнего капитального ремонта Число этажей **8**

Кроме того, имеется

Строительный объем **42132** куб. м Общий строительный объем (с пристроями) куб. м

Площадь здания общежития (по шкафам, коридорам и лест. клеткам) **8 932.0** кв. м

Из нее: Жилые помещения Общая площадь квартир **6 662.3** кв. м

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 Общая площадь застройки **3 285.8** кв. м

Площадь общих коридоров в мест общего пользования **1 069.7** кв. м вс уборочная площадь **0.0** кв. м

Средняя внутренняя высота помещений **2.70** Число лестниц **4** шт. вс уборочная площадь **0.0** кв. м

Распределение площади помещений здания (строения) по числу комнат

№ п.п.	Квартиры	Количество	Общая площадь	Площадь квартир	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6
1	1-комнатные	56	2566.3	2566.3	1229.2
2	2-комнатные	87	2979.8	2979.8	1435.3
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	117	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	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6
1	В квартирах	117	192	6662.3	3343.5
2	В помещениях коридорной системы	0	0	0	0
3	В общежитиях	0	0	0	0

Из площади квартир расположено:

1	В цокольных этажах				
	В цокольных этажах	0	0	0	0

Нежилые помещения

Площадь	Жилая в помещениях общежитий	Торговая	Противопожарная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Управленческая	Общественного питания	Библиотека	Учебно-научная	Лечебно-санитарная	Культурно-просветительная	Театров и развлекательных мероприятий	Религиозное назначение	Прочая	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Общая		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1 206.0	1 206.0
Основная		0.0	0.0	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	1 019.7
Вспомог.		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	186.3	186.3

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО - Югра
Ханты-Мансийское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **здание**
(вид объекта учета)

Многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Населенный пункт	тип	город
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	**Шевченко**
Номер дома	**8**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Иное описание местоположения		
Район города (микрорайон)		
Кадастровый № земельного участка	**86:12:0101071:5**	

Сведения о учете присвоенный инвентарный номер — ОТИ

Инвентарный номер	**71:131:002:000115910**
Кадастровый номер	

Данные учетных и иных государственных реестров объектов недвижимости, сведения ЕГРОКС

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 14 июля 2014 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ А.В. Николаев
м.п.

III. Благоустройство площади помещений здания (строения)

Водопровод	Канализация	Отопление: Центральное: От ТЭЦ: на пверд. топливе	Отопление: Центральное: От ТЭЦ: на газе	Отопление: Центральное: от произ. котлов: на пверд. топливе	Отопление: Центральное: от произ. котлов: на газе	Отопление: Центральное: от кварт. котлов: на пверд. топливе	Отопление: Центральное: от кварт. котлов: на газе	От АГВ и др.	Калорифер. фарфор.	Печное	Гор.водоснабж.: Центральное	Гор.водоснабж.: От колонки	Мусоропровод
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
8932	8932	0	0	0	0	0	8932	0	0	0	8932	0	0

Ванны и души: Без колонки и гор. воды	Ванны и души: С горячей водой	Ванны и души: С газ. колонкой и хл. колонкой	Ванны и души: С дровяной колонкой	Высотн.	Скорн.	Газоснабжение: сетевое	Газоснабжение: баллонное	Лифты: пасса-жирские	Лифты: грузо-пасса-жирские	Лифты: грузовые	Тепло-фикация	Напольн. эл.плиты	Электри-чество
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
0	8932	0	0	0	0	0	0	8932	0	0	0	0	8932

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость руб.

Остаточная. Балансовая стоимость (с учетом износа) руб.

Перечень прилагаемых документов

№ пп	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Поэтажный план	1:200	4	
2	Экспликация к поэтажному плану		28	

Проверил: Г.Ф. Азчинова " " 20 г.

Исполнил: К.Ю. Данилова 14 июля 2014 г.

Паспорт выдан " " г.

(Ф.И.О., подпись изготовителя)

II. Техническое описание здания или его пристройки

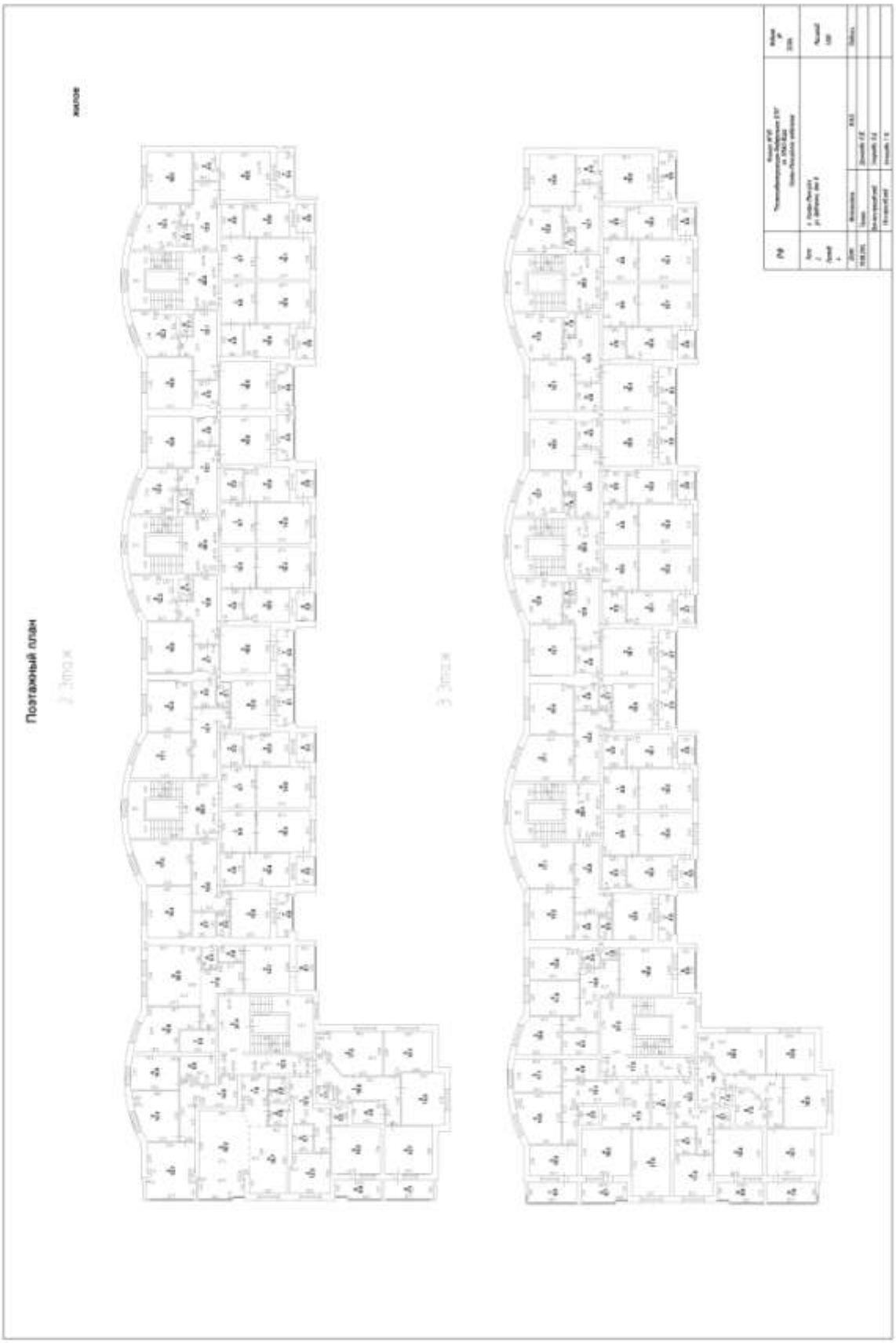
Литера А Жилой дом

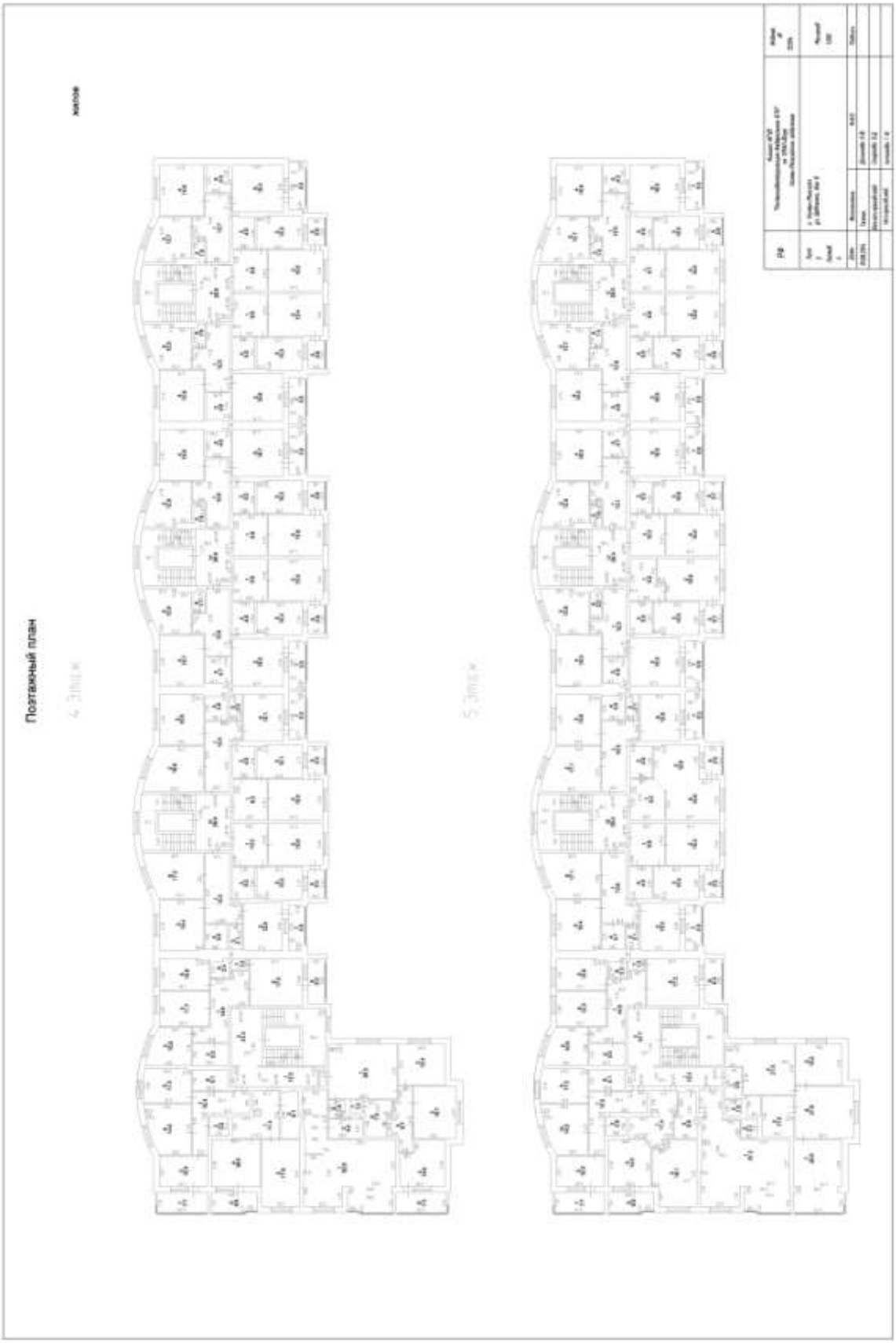
Группа капитальности I Год постройки 2014 Число этажей 8

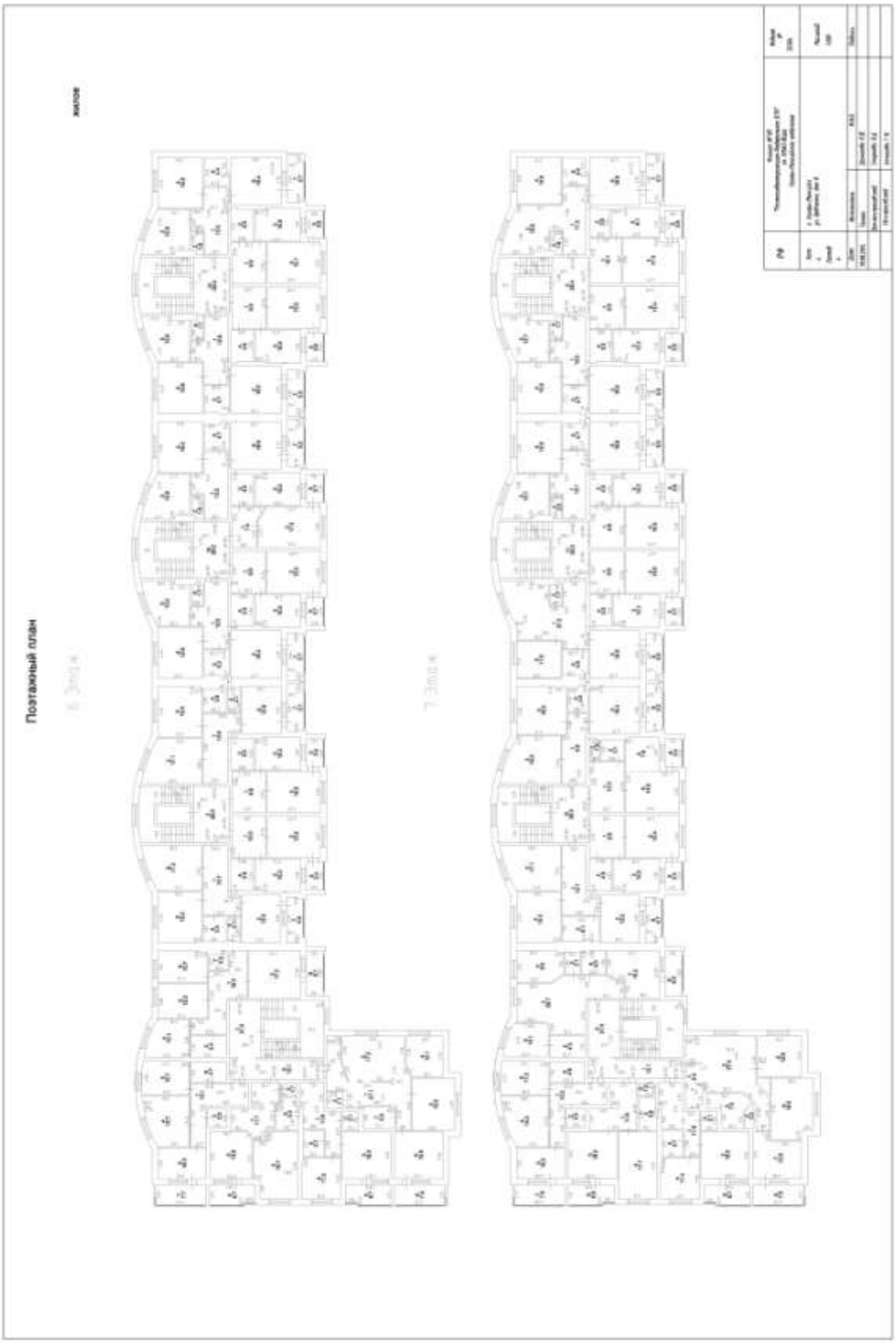
№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2		3
1	Фундамент		Монолитный железобетонный
2	Наружные и внутренние капитальные стены		Монолитный железобетонный каркас, блоки, кирпич
	Перегородки		Кирпичные, блочные
3	перекрытия	Чердачные	Монолитное железобетонное
		Междуэтажные	Монолитное железобетонное
		Подвальные	
4	Крыша		Мягкая рулонная по железобетонному основанию
5	Полы		Бетонные Бетонные
6	Проемы	Окна	Стеклопакеты ПВХ
		Двери	Входные металлические, пластиковые стеклопакеты
7	Отделка	Внутренняя	Штукатурка
		Наружная	Фасадная система
8	Отопление	Печи	
		Калориферное	
		АГВ	
		Другое	
		Центральное отопление	Центральное
	Санитарные и электрические устройства	Электричество	Проводка скрытая
		Водопровод	Центральное
		Канализация	Центральная
		Гор. водоснабжение	Центральное
		Ванны	
		Газоснабжение	
		Напольные эл.плиты	Есть
		Телефон	
		Радио	
		Телевидение	Есть
		Сигнализация	Есть
		Мусоропровод	
		Лифт	Пассажирский
		Вентиляция	Принудительная
9	Крыльцо		
	Лестницы		

% износа приведенный к 100 по формуле: (процент износа, (гр.9)х100 / удельный вес (гр.7))

Поэтажный план
жилов


Поэтажный план
2 Этаж
3 Этаж


Поэтажный план
4 Этаж
5 Этаж


Поэтажный план
жилое

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)
расположенного в г. Ханты-Мансийск ул Шевченко дом № 8

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ на плане этажа (комн., кухня и т.п.)	Назначение части помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади части помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в ней: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Общей балкона, лоджии, веранды (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Сведения о высоте балкона или веранды (кв.м.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по квартире:	**65.4**	**65.4**	**30.2**	**35.2**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.32*3.74+0.33*0.51+0.11*0.19	4.7	0.0	0.0	0.0				4.7
А			8	Терраса	35.2	35.2	0.0	0.0	0.0				35.2
А	1	100	1	Коридор	2.03*5.87+0.82*1.68+0.26*1.47	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
А			2	Жилая	(3.09+3.73)/2*3.84+0.8	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
А			3	Кухня	3.65*4.26-0.08*1.02	15.5	15.5	0.0	15.5	0.0			
А			4	Ванная	2.08*1.86+0.13*0.6	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
А			5	Туалет	1.08*2.05-0.23*0.28	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			6	Жилая	4.97*2.55	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**65.4**	**65.4**	**30.1**	**35.3**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.32*3.74+0.33*0.51+0.11*0.19	4.7	0.0	0.0	0.0				4.7
А			8	Терраса	29.7	29.7	0.0	0.0	0.0				29.7
А	1	159	1	Коридор	2.44*1.93+0.14*0.36+0.04*1.07	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.88*2.29+0.15*0.6	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
А			3	Кухня	2.35*3.76-1.53*0.08	8.7	8.7	0.0	8.7	0.0			
А			4	Жилая	2.45*5.46-0.30*1.69+0.14*1.16+0.17*1.08	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**30.6**	**30.6**	**12.9**	**17.7**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.44*1.4	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	1	164	1	Коридор	2.46*2.51	6.2	6.2	0.0	6.2	0.0	2.7		
А			2	Жилая	2.61*4.84+0.18*1.76+1.73*0.4	13.6	13.6	13.6	0.0	0.0			
А			3	Кухня	3.74*2.41+0.08*0.80	8.9	8.9	0.0	8.9	0.0			
А			4	Санузел	2.73*1.87	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
					Итого по квартире:	**31.0**	**31.0**	**13.6**	**19.4**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.44*1.48	3.6	0.0	0.0	0.0				3.6
А	1	165	1	Коридор	5.70*3.02-1.91*1.85-2.10*1.00+1.28*0.10	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.21*3.96	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.04*2.26+0.14*0.24	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
А			4	Жилая	4.24*3.77	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.71+1.28+2.85)/2*3.78-0.29*1.28	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0			
А			6	Туалет	2.30*0.93-0.29*0.24+0.29*0.18	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
					Итого по квартире:	**64.6**	**64.6**	**32.7**	**31.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.09*1.31+0.16*0.52+0.19*0.1	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
А			8	Терраса	33.2	33.2	0.0	0.0	0.0				33.2
А	1	166	1	Коридор	1.84*3.67+1.27*1.17+1.63*1.13	13.6	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.72*0.93	1.6	1.6	0.0	1.6	0.0			
А			3	Кухня	(4.13+2.72)/2*3.78-1.28*0.29+0.4	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0			
А			4	Жилая	3.70*4.27	16.1	16.1	16.1	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.27*2.06+0.17*0.21	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
А			6	Жилая	4.2*3.98	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ на плане этажа (комн., кухня и т.п.)	Назначение части помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади части помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в ней: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Общей балкона, лоджии, веранды (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Сведения о высоте балкона или веранды (кв.м.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	101	1	Тамбур	4.1*1.80	7.5	7.5	0.0	7.5	0.0	2.7		
А			2	Жилая	1.82*1.63+5.77*8.26+1.88*4.17+4.55*8.26+0.18*1.85+0.51*3.07+0.23*0.26+1*4.28+0.31*3.36-0.23*4.37+0.28*0.15+0.25*0.05	107.4	107.4	107.4	0.0	0.0			
А			3	Туалет	1.65*1.53+0.24*0.24+0.1*0.15	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
А			4	Ванная	2.32*1.34+1.41*0.25	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0			
					Итого по квартире:	**120.3**	**120.3**	**107.4**	**12.9**	**0.0**			
А	1	102	1	Тамбур	3.4*1.52	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.8*11.08-1.06*3.6-3.97*2.41	43.7	43.7	43.7	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.17*2.13+0.7*0.14	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
А			4	Туалет	1.53*1.63	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
					Итого по квартире:	**75.9**	**75.9**	**43.7**	**12.2**	**0.0**			
А	1	103	1	Тамбур	1.70*4.11+0.24*1.21	6.9	6.9	0.0	6.9	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.13*1.84+0.31*1.52+0.22*3.98+10.06*8.24+1.46*1.15+0.6*1.29+0.26*0.34+5.18*1.19/2+3	92.1	92.1	92.1	0.0	0.0			
А			3	Санузел	1.08*1.72+1.03*1.21+0.18*0.48	5.1	5.1	0.0	5.1	0.0			
					Итого по квартире:	**104.1**	**104.1**	**92.1**	**12.0**	**0.0**			
А			4	Терраса	30.8	30.8	0.0	0.0	0.0				30.8
А	1	105	1	Коридор	1.5*7.29+2.33*2.31	16.8	16.8	0.0	16.8	0.0	2.7		
А			2	Жилая	(5.45+4.3)/2*3.26+0.4	16.3	16.3	16.3	0.0	0.0			
А			3	Жилая	4.10*2.88	12.0	12.0	12.0	0.0	0.0			
А			4	Кухня	2.54*4.16	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
А			5	Гардероб	1.71*1.59	2.7	2.7	0.0	2.7	0.0			
А			6	Санузел	2.53*1.52+0.13*0.27	3.5	3.5	0.0	3.5	0.0			
А			7	Жилая	3.97*3.3	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**75.8**	**75.8**	**52.8**	**23.0**	**0.0**			
А			8	Лоджия	3.75*1.42	5.3	0.0	0.0	0.0				5.3
А			9	Терраса	32.2	32.2	0.0	0.0	0.0				32.2
А	1	106	1	Коридор	2.54*2.46+0.05*1.13	6.2	6.2	0.0	6.2	0.0	2.7		
А			2	Жилая	2.65*4.83+0.45*1.71+0.13*1.7	11.5	11.5	11.5	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.42*3.75+0.09*1.19	9.0	9.0	0.0	9.0	0.0			
А			4	Санузел	2.32*1.88+0.13*0.53	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
					Итого по квартире:	**31.1**	**31.1**	**11.5**	**19.6**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.43*1.41	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	1	107	1	Коридор	9.87*2.06+1.63*0.78+1.42*0.3	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.09*3.27	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
А			3	Туалет	2.08*1.07+0.27*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			4	Ванная	2.09*1.84	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0			
А			5	Кухня	4.25*3.66+0.07*0.72	15.3	15.3	0.0	15.3	0.0			
А			6	Жилая	(3.76+5.08)/2*3.76+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Назначение части помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула расчета площади части помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в том числе: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Высота помещения (м.)	Высота потолков по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмическая интенсивность по территориальному каталогу (баллов)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	2	106	5	Жилая	3.88*1.04	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0	2.7		
А			6	Прихожая	2.63*1.78+0.43*0.14	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
А			7	Туалет	1.32*1.3+0.21*0.28	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
				Итого по квартире:		**96.0**	**96.0**	**45.3**	**48.7**	**0.0**			
А			8	Лоджия	4.25*1.82	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
А	2	107	1	Коридор	1.9*2.07+2.01*1.73+1.39*1.31+1.26*2.75	12.2	12.2	0.0	12.2	0.0	2.7		
А			2	Кладовая	1.54*1.43	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
А			3	Жилая	4.07*3.94	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
А			4	Кухня	3.55*3.4+0.2*0.45	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0			
А			5	Санузел	2.17*1.69	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
				Итого по квартире:		**46.1**	**46.1**	**16.0**	**30.1**	**0.0**			
А			6	Лоджия	1.77*3.92+0.17*1.02	6.8	0.0	0.0	0.0				6.8
А	2	108	1	Коридор	2.08*2.86+(2.08+1.17)/2*1.32-0.3*0.62	7.9	7.9	0.0	7.9	0.0	2.7		
А			2	Ванная	1.78*1.52+0.72*0.19	2.8	2.8	0.0	2.8	0.0			
А			3	Туалет	2.16*1.37+0.44*0.13	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0			
А			4	Кухня	5.67*2.95	16.7	16.7	0.0	16.7	0.0			
А			5	Жилая	3.27*3.84+(3.27+3.06)/2*0.7+0.51*1.64+1.93*4.08+0.22*1.38	32.2	32.2	32.2	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**62.5**	**62.5**	**32.2**	**30.3**	**0.0**			
А	2	109	1	Коридор	6.73*1.04+0.51*1.08+4.93*1.82-0.6*0.34-0.3*0.1+3.17*1.27	14.5	14.5	0.0	14.5	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.39*4.02+3.49*0.39+4.27*1.94	19.7	19.7	19.7	0.0	0.0			
А			3	Жилая	(2.01+3.95)/2*4.22-(0.4+0.3)/2*0.21+0.7	14.4	14.4	14.4	0.0	0.0			
А			4	Кухня	(3.93+1.84)/2*2.75-0.43*0.08+0.2	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0			
А			5	Санузел	2.96*2.18+0.05*0.53+0.21*1.24	5.8	5.8	0.0	5.8	0.0			
				Итого по квартире:		**65.3**	**65.3**	**34.1**	**31.2**	**0.0**			
А	2	110	1	Коридор	2.37*2.11+1.87*0.12+4.92*1.28	11.9	11.9	0.0	11.9	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.98*3.7	14.7	14.7	14.7	0.0	0.0			
А			3	Кладовая	2.12*1.27+0.15*0.3	2.6	2.6	0.0	2.6	0.0			
А			4	Туалет	1.2*1.8+0.27*0.35	2.3	2.3	0.0	2.3	0.0			
А			5	Жилая	1.74*1.88+0.55*2.6+(3.83+2.61)/2*3.28+0.4	13.6	13.6	13.6	0.0	0.0			
А			6	Кухня-гостиная	3.64*4.46+0.07*1.08+0.05*1.36	22.5	22.5	22.5	0.0	0.0			
А			7	Ванная	1.77*3.01	5.3	5.3	0.0	5.3	0.0			
				Итого по квартире:		**74.9**	**74.9**	**52.8**	**22.1**	**0.0**			
А			8	Лоджия	1.83*1.39	6.1	0.0	0.0	0.0				6.1
А	2	140	1	Коридор	3.80*2.03+1.08*1.06+0.3*0.21	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
А			2	Жилая	(3.07+5.74)/2*3.84+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
А			3	Кухня	4.23*1.63+0.17*0.03	13.3	13.3	0.0	13.3	0.0			
А			4	Ванная	1.87*2.03+0.29*0.39	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
А			5	Туалет	1.65*2.07+0.28*0.22	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			6	Жилая	3.20*3.96	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Назначение части помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула расчета площади части помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в том числе: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Высота помещения (м.)	Высота потолков по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмическая интенсивность по территориальному каталогу (баллов)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
				Итого по квартире:		**65.0**	**65.0**	**32.8**	**32.2**	**0.0**			
А			7	Лоджия	5.87*1.32+0.05*0.2+0.48*0.17	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
А			8	Терраса	29.6	29.6	0.0	0.0	0.0				29.6
А	3	107	1	Коридор	1.87*2.4+0.15*0.35	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0	3		
А			2	Санузел	2.33*1.86	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
А			3	Кухня	2.46*3.77+0.09*0.4	9.2	9.2	0.0	9.2	0.0			
А			4	Жилая	3.48*2.39+1.16*1.7-1.71*0.28+0.14*3.17	12.8	12.8	12.8	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**30.8**	**30.8**	**12.8**	**18.0**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.45*1.41	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
А	3	108	1	Коридор	2.32*2.42	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.29*2.37+0.16*1.08+1.72*0.44	11.3	11.3	11.3	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.42*3.77+0.07*0.78	9.1	9.1	0.0	9.1	0.0			
А			4	Санузел	2.2*1.85	4.1	4.1	0.0	4.1	0.0			
				Итого по квартире:		**30.6**	**30.6**	**11.3**	**19.3**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.4*2.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	3	109	1	Коридор	5.68*1.97+0.38*3.49+1.29*0.25+0.05*0.63	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.98*3.7	14.7	14.7	14.7	0.0	0.0			
А			3	Туалет	2.35*1.02+0.37*0.68	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
А			4	Ванная	1.85*2.26+0.23*0.36	4.1	4.1	0.0	4.1	0.0			
А			5	Жилая	4.23*3.73+0.44*2.49	14.7	14.7	14.7	0.0	0.0			
А			6	Кухня	(3.82+5.23)/2*3.78+0.4-0.27*2.08	17.0	17.0	0.0	17.0	0.0			
				Итого по квартире:		**64.7**	**64.7**	**29.4**	**35.3**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.89*1.32+0.18*0.48+0.21*0.08	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
А			8	Терраса	33.2	33.2	0.0	0.0	0.0				33.2
А	3	110	1	Тамбур	1.36*1.38+(1.36+1.10)/2*0.84	6.4	6.4	0.0	6.4	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.61*1.56	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
А			3	Санузел	1.92*0.93	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
А			4	Жилая	1.71*1.97+1.62*3.12+3.32*4.17+0.19*0.25+3.81*3.39/2-2.08*1.24+0.37*0.33+0.61*0.5-1.75*1.93-(1.79*0.41+1.03*1.64+0.84*0.53)/2	89.8	89.8	89.8	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**100.5**	**100.5**	**89.8**	**10.7**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.40	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А			6	Лоджия	3.88*1.33+0.38*0.1+0.35*0.48	5.6	0.0	0.0	0.0				5.6
А			7	Терраса	31.7	31.7	0.0	0.0	0.0				31.7
				Итого по этажу 1 :		**955.8**	**955.8**	**621.1**	**334.7**	**0.0**			
А	2	106	1	Коридор	0.02*1.18+1.18+2.01/2*1.21+0.75*7.03+4.16*5.36+0.28*1.22+2.12*1.08	16.9	16.9	0.0	16.9	0.0	2.7		
А			2	Кухня	3.47*3.68+(3.68+2.47)/2*0.81+1.85*1.32+0.28*0.8	17.5	17.5	0.0	17.5	0.0			
А			3	Жилая	3.69*4.05+0.32*2.09	14.1	14.1	14.1	0.0	0.0			
А			4	Жилая	4.36*3.53	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			

Жилые помещения

Литера (и номер)	Этаж	Ph помещения (квартиры)	№ по плану этажа (комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула счета площади частей помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в ней: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Высота помещения (м.)	Высота потолка по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмичность для проектирования (баллы)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	2	171	2	Жилая	3.98*4.21	16.8	16.8	16.8	0.0	0.0	2.7		
А			3	Ванная	2.05*2.44+0.22*1.31+0.14*0.4	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
А			4	Жилая	4.22*3.34	13.8	13.8	13.8	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.76+4.00)/2*3.80-3*1.34-1.67*0.27+0.3	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0			
А			6	Туалет	1.68*1.17+0.35*0.32+0.25*0.24	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
				Итого по квартире:		**64.5**	**64.5**	**32.6**	**31.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.80*1.33+0.1*0.34+0.5*0.3	3.0	0.0	0.0	0.0				3.0
А	2	190	1	Коридор	9.60*1.95+1.25*0.16+0.61*0.05+3.06*1.00	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.19*1.74+0.18*0.26+0.25*0.62	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
А			3	Кухня	(2.76+4.00)/2*3.79+0.29*1.36-1.68*0.27+0.3	12.4	12.4	0.0	12.4	0.0			
А			4	Жилая	4.25*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.27*2.06+0.25*1.24	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
А			6	Жилая	3.95*4.18	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**64.5**	**64.5**	**32.5**	**32.0**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.80*1.45+0.1*0.38+0.45*0.36	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	2	197	1	Коридор	3.39*2.88+0.31*0.13	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.67*1.86	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
А			3	Кухня	2.83*3.78+0.17*0.75	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
А			4	Жилая	3.38*4.47	15.1	15.1	15.1	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.3**	**40.3**	**15.1**	**25.2**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.47*1.38	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	2	198	1	Коридор	3.45*2.87	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.46*4.48	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.82*3.81+0.75*0.19	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
А			4	Санузел	1.84*2.62	4.8	4.8	0.0	4.8	0.0			
				Итого по квартире:		**40.8**	**40.8**	**15.5**	**25.3**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.6*2.42	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
А	2	199	1	Коридор	3.67*1.95+1.68*1.14+0.25*0.14	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.91*4.21	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.40*2.00-1.27*0.25+0.18*0.42	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
А			4	Жилая	4.2*3.75	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.72+4.11)/2*3.80-3*1.75-1.66*0.25+0.3	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0			
А			6	Туалет	1.77*1.16+0.22*0.6+0.25*0.19	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
				Итого по квартире:		**64.3**	**64.3**	**32.3**	**32.0**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.80*1.46+0.45*0.52+0.12*0.7	5.6	0.0	0.0	0.0				5.6
				Итого по этажу 2 :		**564.0**	**564.0**	**461.2**	**503.6**	**0.0**			
А	3	191	1	Коридор	0.63*1.21+(1.21+2.00)/2*0.98+0.99*7.08+1.31*1.46+0.29*0.14+(2.45+1.08)/2*1.28+2.34*1.06	16.1	16.1	0.0	16.1	0.0	2.7		
А			2	Кухня	3.30*3.46+(3.30+2.47)/2*0.6+1.32*1.84+0.28*0.83	16.5	16.5	0.0	16.5	0.0			

Жилые помещения

Литера (и номер)	Этаж	Ph помещения (квартиры)	№ по плану этажа (комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула счета площади частей помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в ней: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Высота помещения (м.)	Высота потолка по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмичность для проектирования (баллы)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по квартире:	**65.1**	**65.1**	**30.0**	**35.1**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.80*1.33+0.1*0.24+0.46*0.18	3.1	0.0	0.0	0.0				3.1
А	2	140	1	Коридор	3.38*2.87+0.36*0.14	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.87*2.62+0.16*0.34	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
А			3	Кухня	2.84*3.76+1.3*0.2-2.18*0.07	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
А			4	Жилая	3.33*4.48	14.8	14.8	14.8	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**39.9**	**39.9**	**14.8**	**25.0**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	2	141	1	Коридор	2.88*3.42+0.07*0.03	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.47*4.43	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.82*3.78+0.24*1.22	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
А			4	Санузел	2.39*1.85+0.16*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
				Итого по квартире:		**40.6**	**40.6**	**15.4**	**25.2**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.43*1.42	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
А	2	140	1	Коридор	3.86*2.03+0.63*1.09+0.3*0.2	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.91*3.26	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
А			3	Туалет	2.12*1.06+0.29*0.26	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
А			4	Ванная	2.01*1.86	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
А			5	Кухня	4.24*3.64+0.1*0.75	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
А			6	Жилая	(3.72+5.04)/2*3.78+0.4	17.0	17.0	17.0	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**64.8**	**64.8**	**29.9**	**34.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.74*1.34+0.34*0.36+0.08*0.22	4.8	0.0	0.0	0.0				4.8
А	2	160	1	Коридор	3.68*1.95+0.16*3.28+1.19*1.60	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.08*1.18+0.26*0.16+0.29*0.6	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			3	Кухня	(2.73+4.10)/2*3.78-1.17*0.25-1.7*0.27+0.3	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0			
А			4	Жилая	4.2*3.76	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.47*2.03-1.3*0.26+0.42*0.34	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
А			6	Жилая	4.38*3.96	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**64.5**	**64.5**	**32.4**	**32.1**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.91*1.46+0.11*0.53+0.48*0.22	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
А	2	169	1	Коридор	3.38*2.89+0.12*0.34	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.61*1.87+0.17*0.51	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
А			3	Кухня	2.81*3.76+0.2*0.79	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
А			4	Жилая	3.35*4.44	14.9	14.9	14.9	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.0**	**40.0**	**14.9**	**25.1**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.43*1.6	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
А	2	139	1	Коридор	2.89*3.45	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.43*3.47	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.82*3.76+0.2*0.74	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
А			4	Санузел	2.61*1.85+0.18*0.53	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
				Итого по квартире:		**40.8**	**40.8**	**15.4**	**25.4**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.57*2.42	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	2	151	1	Коридор	1.67*3.08+1.26*0.17+1.08*0.03	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		

Жилые помещения

Литера (по плану)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Планировка жилой помещения: жилые комнаты, кухня и т.п.	Формула подсчета площади жилой комнаты	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	из нее: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Балкон, лоджия, веранда, террасы (в коэф.)	Высота помещения по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмичность для территории (балл по шкале)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	101	1	Кухня	4.24*3.06-0.11*1.02	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
А			4	Ванная	1.82*2.02+0.28*0.6	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0			
А			5	Туалет	1.07*2.06+0.22*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			6	Жилая	3.07*3.29	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**64.9**	**64.9**	**38.1**	**34.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	4.06*1.32+0.25*0.11+0.65*0.17	5.3	0.0	0.0	0.0				5.3
А	1	105	1	Коридор	3.9*3.4+0.37*0.15	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.88*2.61+0.16*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
А			3	Кухня	3.76*2.73+0.14*1.24	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
А			4	Жилая	3.36*4.45	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**39.9**	**39.9**	**15.0**	**24.9**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.43*1.43	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
А	1	106	1	Коридор	3.41*2.85+0.06*0.99	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.48*3.45	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
А			3	Кухня	3.79*2.73-1.18*0.09	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
А			4	Санузел	2.63*1.87+0.13*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
					Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.5**	**25.1**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.43*1.42	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
А	1	107	1	Коридор	3.9*2.61+1.65*1.07+0.31*0.38	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.28*3.94	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
А			3	Туалет	2.05*1.02+0.22*0.3	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0			
А			4	Ванная	1.67*1.84	3.0	3.0	0.0	3.0	0.0			
А			5	Кухня	4.23*3.65+0.13*0.38	15.3	15.3	0.0	15.3	0.0			
А			6	Жилая	(3.73+5.07)/2*3.8+0.4	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**64.4**	**64.4**	**29.9**	**34.5**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.74*1.36+0.38*0.49+0.09*0.21	4.9	0.0	0.0	0.0				4.9
А	1	112	1	Коридор	5.09*1.85+0.13*1.27+1.13*1.62	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0	2.7		
А			2	Туалет	2*0.94+0.29*0.28	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
А			3	Кухня	(2.72+4.08)/2*1.77-1.32*0.35+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
А			4	Жилая	4.26*3.75	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
А			5	Ванная	1.99*2.46+0.26*1.34+0.42*0.14	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
А			6	Жилая	4.18*3.94	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**64.1**	**64.1**	**32.5**	**31.6**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.89*1.46+0.08*0.79+0.87*0.27	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
А	1	113	1	Коридор	3.38*2.95+0.13*0.56	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.87*1.84-1.38*0.18	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
А			3	Кухня	3.76*2.73+0.08*0.7	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
А			4	Жилая	4.45*3.37	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**40.1**	**40.1**	**15.0**	**25.1**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.43*1.61	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
А	1	114	1	Коридор	3.64*2.95+0.08*2.46	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.44*4.44	15.3	15.3	15.3	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.73*3.75+0.13*0.08	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			

Жилые помещения

Литера (по плану)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Планировка жилой помещения: жилые комнаты, кухня и т.п.	Формула подсчета площади жилой комнаты	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	из нее: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Балкон, лоджия, веранда, террасы (в коэф.)	Высота помещения по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмичность для территории (балл по шкале)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	111	3	Жилая	4.09*3.37	13.6	13.6	13.6	0.0	0.0	2.7		
А			4	Жилая	4.39*3.54	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
А			5	Жилая	4.05*3.87	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
А			6	Ванная	2.73*1.63+0.3*2.28+(2.28+1.09)/2*1.09	7.0	7.0	0.0	7.0	0.0			
А			7	Туалет	1.12*1.31	1.5	1.5	0.0	1.5	0.0			
					Итого по квартире:	**85.7**	**85.7**	**44.8**	**40.9**	**0.0**			
А			8	Лоджия	4.25*1.83	7.8	0.0	0.0	0.0				7.8
А	1	112	1	Коридор	3.88*1.93+0.31*0.31-1.67*0.2+3.48*1.4+2.36*3.28	12.2	12.2	0.0	12.2	0.0	2.7		
А			2	Кладовая	1.34*1.55	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			3	Жилая	4.05*3.95	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
А			4	Кухня	3.36*3.25+0.36*0.12	11.0	11.0	0.0	11.0	0.0			
А			5	Санузел	2.36*1.7	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
					Итого по квартире:	**44.9**	**44.9**	**15.9**	**29.0**	**0.0**			
А			6	Лоджия	3.92*1.76+0.16*0.93	6.8	0.0	0.0	0.0				6.8
А	1	113	1	Коридор	2.34*3.96+0.33*0.09+1.76*1.76	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0	2.7		
А			2	Санузел	4.01*1.46+0.21*0.75+0.08*1.08	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
А			3	Кухня	3.62*4.17	17.8	17.8	0.0	17.8	0.0			
А			4	Жилая	4.06*3.99	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**51.2**	**51.2**	**16.0**	**35.2**	**0.0**			
А			5	Лоджия	3.93*1.74+0.89*0.13	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
А	1	114	1	Коридор	0.18*1.56+4.74*1.67+3.46*1.24+0.33*0.29	12.4	12.4	0.0	12.4	0.0	2.7		
А			2	Кладовая	1.61*1.55	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
А			3	Жилая	2.56*4.04	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
А			4	Жилая	(2.61+4.04)/2*4.2-(0.41+0.51)/2*0.21+0.7	14.6	14.6	14.6	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(4.03+3.87)/2*2.78-0.39*0.06+0.2	11.1	11.1	0.0	11.1	0.0			
А			6	Санузел	1.69*2.88+0.05*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
					Итого по квартире:	**55.8**	**55.8**	**24.9**	**30.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.82*4.4	8.0	0.0	0.0	0.0				8.0
А	1	115	1	Коридор	2.89*1.56+1.67*2.21+1.48*3.02+1.53*1.23	14.6	14.6	0.0	14.6	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.79*2.99	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0			
А			3	Жилая	(3.78+2.63)/2*3.1+0.4	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0			
А			4	Жилая	2.89*4.13	11.9	11.9	11.9	0.0	0.0			
А			5	Кухня	2.62*4.14+0.76*0.11	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
А			6	Санузел	1.48*1.39+0.29*0.56	2.4	2.4	0.0	2.4	0.0			
А			7	Кладовая	0.95*1.37+0.28*0.14	1.3	1.3	0.0	1.3	0.0			
А			8	Жилая	3.96*4.26	16.9	16.9	16.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**74.1**	**74.1**	**39.4**	**34.7**	**0.0**			
А			9	Лоджия	3.80*1.54	5.9	0.0	0.0	0.0				5.9
А	1	116	1	Коридор	5.89*2+1.07*1.66+0.31*0.16	13.5	13.5	0.0	13.5	0.0	2.7		
А			2	Жилая	(5.07+3.75)/2*3.8+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			

Жилые помещения

Литера (по плану)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (номер, буква и т.п.)	Назначение жилой помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула расчета площади жилой комнаты	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь (кв.м.): Квартира (кв.м.)	в том числе: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Балкон, лоджия, веранда, терраса (с коэф.)	Высота помещения по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмическая нагрузка для перепланированных помещений (баллов)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	4	106	4	Жилая	4.05*3.96+1.2*1.16	14.6	14.6	14.6	0.0	0.0	2.7		
А			5	Коридор	1.2*1.32+2.07*1.67+(1.2*0.32+1.08*1.08)+1.77*1.20	8.7	8.7	0.0	8.7	0.0			
А			6	Санузел	2.23*3.07+0.39*1.8	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
А			7	Прихожая	1.10*1.16	1.3	1.3	0.0	1.3	0.0			
А			8	Кладовая	1.5*1.42+0.23*0.42+0.43*0.22	1.9	1.9	0.0	1.9	0.0			
				Итого по квартире:		**88.0**	**88.0**	**43.7**	**44.3**	**0.0**			
А			9	Лоджия	4.25*1.76	7.4	4.7	0.0	0.0				7.4
А	4	107	1	Кухня-гостиная	1.95*1.95+(1.78*0.26+1.80*1.82+0.17*1.84+1.67*3.26+2.62*0.14+0.5*3.07+0.22*3.01+0.76*3.84+0.22*1.01)	52.6	52.6	52.6	0.0	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.68*1.64+0.25*0.9	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
				Итого по квартире:		**57.0**	**57.0**	**52.6**	**4.4**	**0.0**			
А	4	108	1	Коридор	2.15*1.84+1.46*0.32+3.91*1.78	11.4	11.4	0.0	11.4	0.0	2.7		
А			2	Санузел	3.98*1.46+0.5*0.13+0.23*0.73+1.05*0.08	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
А			3	Кухня	3.62*3.16	17.8	17.8	0.0	17.8	0.0			
А			4	Жилая	4.00*3.95	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**51.3**	**51.3**	**16.0**	**35.3**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.92*1.75+0.21*1.03	6.6	0.0	0.0	0.0				6.6
А	4	109	1	Коридор	0.16*1.56+0.78*1.63+3.51*1.23+0.32*0.25	12.4	12.4	0.0	12.4	0.0	2.7		
А			2	Кладовая	1.57*1.62	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
А			3	Жилая	2.57*4.01	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
А			4	Жилая	(2.55+3.93)/2*4.15-(0.38+0.48)/2*0.2+0.7	14.0	14.0	14.0	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(3.03+3.83)/2*2.86-0.4*0.13+0.2	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0			
А			6	Санузел	1.74*2.94+0.05*0.52	5.1	5.1	0.0	5.1	0.0			
				Итого по квартире:		**55.6**	**55.6**	**24.3**	**31.3**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.75*4.4	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
А	4	110	1	Коридор	2.89*1.57+1.78*2.22+1.56*3.03+1.45*1.17	14.8	14.8	0.0	14.8	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.79*2.96	5.3	5.3	0.0	5.3	0.0			
А			3	Жилая	(3.83+2.65)/2*3.15+0.4	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0			
А			4	Жилая	2.87*4.06	11.7	11.7	11.7	0.0	0.0			
А			5	Кухня	2.62*4.14+0.76*0.11	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
А			6	Санузел	1.47*1.37+0.34*0.31	2.4	2.4	0.0	2.4	0.0			
А			7	Кладовая	0.93*1.58+0.35*0.13	1.4	1.4	0.0	1.4	0.0			
А			8	Жилая	3.96*4.29	17.0	17.0	17.0	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**74.0**	**74.0**	**39.3**	**34.7**	**0.0**			
А			9	Лоджия	3.03*1.61	4.3	0.0	0.0	0.0				4.3
А	4	140	1	Коридор	5.87*2+1.07*1.06+0.5*0.21	13.4	13.4	0.0	13.4	0.0	2.7		
А			2	Жилая	(3.03+3.75)/2*3.79+0.3	16.9	16.9	16.9	0.0	0.0			
А			3	Кухня	4.26*3.66+0.32*1.05	15.5	15.5	0.0	15.5	0.0			
А			4	Ванная	1.82*2.02+0.31*0.59	3.9	3.9	0.0	3.9	0.0			

Жилые помещения

Литера (по плану)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (номер, буква и т.п.)	Назначение жилой помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула расчета площади жилой комнаты	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь (кв.м.): Квартира (кв.м.)	в том числе: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Балкон, лоджия, веранда, терраса (с коэф.)	Высота помещения по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмическая нагрузка для перепланированных помещений (баллов)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	3	170	4	Санузел	2.61*1.94+0.32*0.17	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0	2.7		
				Итого по квартире:		**40.4**	**40.4**	**15.3**	**25.1**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.35*2.42	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
А	3	175	1	Коридор	3.67*1.94+0.16*1.26+1.09*1.05	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.19*3.98	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.46*2.06+0.29*1.30+0.14*0.42	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
А			4	Жилая	4.23*3.72	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.72+4.16)/2*3.83+0.32*0.34+0.5	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
А			6	Туалет	0.92*1.99+0.28*0.24+0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
				Итого по квартире:		**64.3**	**64.3**	**32.4**	**31.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.89*1.33+0.45*0.36+0.13*0.43	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
А	3	200	1	Коридор	1.89*3.67+1.62*1.12+0.16*1.26	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.64*0.92+0.36*0.64	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
А			3	Кухня	(2.72+4.16)/2*3.83+0.34*1.42+0.5	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
А			4	Жилая	4.23*3.72	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.26*2.06-1.23*0.23	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
А			6	Жилая	4.2*3.95	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**64.0**	**64.0**	**32.4**	**31.6**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.89*1.5+0.11*0.36+0.48*0.36	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
А	3	201	1	Коридор	3.38*2.84+0.36*0.12	9.6	9.6	0.0	9.6	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.62*1.83+0.16*0.32	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
А			3	Кухня	2.73*3.79+0.19*0.81	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
А			4	Жилая	3.57*4.48	15.1	15.1	15.1	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**39.9**	**39.9**	**15.1**	**24.8**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	3	202	1	Коридор	3.45*2.84+0.07*2.48	9.6	9.6	0.0	9.6	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.56*3.44	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.74*3.86+0.09*0.80	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
А			4	Санузел	2.63*1.80+0.17*0.32	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
				Итого по квартире:		**40.7**	**40.7**	**15.7**	**25.0**	**0.0**			
А			6	Лоджия	2.42*1.6	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
А	3	203	1	Коридор	3.68*1.94+1.65*1.14+1.28*0.17	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.95*4.16	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.44*2.06+1.39*0.26+0.13*0.39	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
А			4	Жилая	4.21*3.72	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.74+3.46)/2*3.81-0.33*1.08+0.3	11.8	11.8	0.0	11.8	0.0			
А			6	Туалет	0.93*1.74+0.63*0.29	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
				Итого по квартире:		**63.1**	**63.1**	**32.1**	**31.0**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.89*1.45+0.46*0.39+0.13*0.38	5.4	0.0	0.0	0.0				5.4
				Итого по этажу 3:		**936.1**	**936.1**	**422.0**	**514.1**	**0.0**			
А	4	106	1	Кухня-гостиная	4.59*3.8+0.33*0.88	26.5	26.5	0.0	26.5	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.44*3.90	13.4	13.4	13.4	0.0	0.0			
А			3	Жилая	3.60*4.37	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			

Жилые помещения

Литера (номер)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Планировка жилой помещения: жилые комнаты, кухня и т.п.	Формула счета площади жилой площади	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь (кв.м.)				Высота помещения (м.)	Сейсмическая нагрузка (кг/м.кв.)	Примечание
							Квартира (кв.м.)	в том числе					
								жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Высота помещения (м.)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по квартире:	**40.7**	**40.7**	**15.5**	**25.2**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.47*1.55	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	4	179	1	Коридор	3.08*1.80+0.13*0.20+4.10*1.62	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.10*3.94	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.46*2.06+0.22*1.33+0.14*0.8	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
А			4	Жилая	4.23*3.72	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.72+4.11)/2*3.8+1.33*0.3+0.3	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0			
А			6	Туалет	0.92*2.01+0.28*0.24+0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
					Итого по квартире:	**64.1**	**64.1**	**32.2**	**31.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.98*1.45+0.46*0.3+0.11*0.33	3.3	0.0	0.0	0.0				3.3
А	4	208	1	Коридор	1.88*3.05+1.64*1.12+0.17*1.26	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.79*0.92+0.3*0.63	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
А			3	Кухня	(2.79+4.09)/2*1.75-0.34*1.38+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
А			4	Жилая	4.26*3.71	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.27*2.09-1.28*0.28	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
А			6	Жилая	3.95*4.16	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**63.8**	**63.8**	**32.2**	**31.6**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.69*1.46+0.09*0.36+0.09*0.36	5.3	0.0	0.0	0.0				5.3
А	4	205	1	Коридор	3.49*2.88+0.35*0.12	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.62*1.85+0.17*0.6	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
А			3	Кухня	2.75*3.79+0.19*0.36	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
А			4	Жилая	3.36*4.45	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**40.0**	**40.0**	**15.0**	**25.0**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.47*1.59	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
А	4	206	1	Коридор	3.42*2.91+0.05*2.45	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.44*3.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.75*3.75+0.09*0.77	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
А			4	Санузел	2.61*1.88+0.17*0.51	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
					Итого по квартире:	**40.4**	**40.4**	**15.4**	**25.0**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.59	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	4	207	1	Коридор	3.17*1.95+1.64*1.13+0.27*0.16	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.95*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.44*2.05-1.32*0.24+0.17*0.35	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
А			4	Жилая	4.23*3.73	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.79+4.09)/2*3.78-0.35*1.66+0.3	12.5	12.5	0.0	12.5	0.0			
А			6	Туалет	0.92*1.71+0.39*0.32	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
					Итого по квартире:	**63.4**	**63.4**	**32.5**	**30.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.89*1.45+0.46*0.32+0.1*0.33	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
					Итого по этажу 4 :	**952.1**	**952.1**	**456.0**	**495.3**	**0.0**			
А	5	123	1	Коридор	2.68*1.41+0.27*0.23	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.37*1.42+0.29*0.22	1.9	1.9	0.0	1.9	0.0			
А			3	Санузел	3.38*2.7+0.45*0.3+1.7*1.16	11.0	11.0	0.0	11.0	0.0			

Жилые помещения

Литера (номер)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Планировка жилой помещения: жилые комнаты, кухня и т.п.	Формула счета площади жилой площади	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь (кв.м.)				Высота помещения (м.)	Сейсмическая нагрузка (кг/м.кв.)	Примечание
							Квартира (кв.м.)	в том числе					
								жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Высота помещения (м.)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	4	148	5	Туалет	1.02*2.02+0.28*0.19	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0	2.7		
А			6	Жилая	4*3.27	13.1	13.1	13.1	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**64.8**	**64.8**	**30.0**	**34.8**	**0.0**			
А			7	Лоджия	4.06*1.34+0.17*0.24+0.48*0.12	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
А	4	149	1	Коридор	3.32*2.87+0.36*0.13	9.5	9.5	0.0	9.5	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.80*2.58+0.17*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
А			3	Кухня	2.71*3.79+0.11*0.36	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
А			4	Жилая	3.33*4.49	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**39.5**	**39.5**	**15.0**	**24.5**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	4	150	1	Коридор	3.48*2.84+0.09*0.08	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.49*3.48	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.73*3.75+0.09*1.23	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
А			4	Санузел	2.6*1.87+0.2*0.32	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
					Итого по квартире:	**40.8**	**40.8**	**15.6**	**25.2**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.39	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	4	151	1	Коридор	3.87*2.01+0.04*1.66+0.3*0.21	13.5	13.5	0.0	13.5	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.27*3.96	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
А			3	Туалет	2.09*1.04+0.23*0.5	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			4	Ванная	1.98*1.83	3.6	3.6	0.0	3.6	0.0			
А			5	Кухня	4.23*3.67+0.78*0.14	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
А			6	Жилая	(3.26+5.09)/2*3.81+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**64.7**	**64.7**	**30.1**	**34.6**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.79*1.36+0.59*0.36+0.14*0.21	4.9	0.0	0.0	0.0				4.9
А	4	176	1	Коридор	3.68*1.88+0.16*1.27+1.11*1.01+0.06*1.9	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
А			2	Туалет	2.0*0.92+0.28*0.29	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
А			3	Кухня	(2.72+4.02)/2*3.78-1.25*0.35+0.3	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0			
А			4	Жилая	4.23*3.72	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.05*2.43+0.26*1.34+0.42*0.14	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
А			6	Жилая	4.2*3.97	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**64.3**	**64.3**	**32.5**	**31.8**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.87*1.46+0.05*0.38+0.47*0.21	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
А	4	177	1	Коридор	3.33*2.9+0.12*0.36	9.6	9.6	0.0	9.6	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.62*1.88+0.18*0.5	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
А			3	Кухня	3.78*2.73+1.9*0.8	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
А			4	Жилая	3.32*4.48	14.9	14.9	14.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**39.7**	**39.7**	**14.9**	**24.8**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.43*1.51	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	4	178	1	Коридор	3.57*2.98+0.07*2.54	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.80*4.46	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.70*3.79+0.19*0.76	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
А			4	Санузел	2.63*1.88+0.17*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			

Жилые помещения

Литера (по плану)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Назначение жилой площадиты жилых комнат, кухни и т.п.	Формула расчета площади жилой площадиты	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:							Примечание
							Квартиры (кв.м.)	из нее		Нежилой (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Длительность остекления для терраса (кв.м.)		
								жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	общей площади, перевод (в коэф.)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
					Итого по квартире:	**64.9**	**64.9**	**30.0**	**34.9**	**0.0**				
А			7	Лоджия	1.89*(1.3+0.1*0.24+0.48*0.2	5.2	0.0	0.0	0.0				5.2	
А	3	123	1	Коридор	1.4*2.02+0.34*0.13+2.41+3.4/2*0.83	9.2	9.2	0.0	9.2	0.0	2.7			
А			2	Санузел	1.86*2.6+0.18*0.61	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0				
А			3	Кухня	2.08*3.77+0.23*1.54	10.9	10.9	0.0	10.9	0.0				
А			4	Жилая	(3.5+1.48)/2*0.96+2.41*4.48	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0				
					Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.6**	**25.0**	**0.0**				
А			5	Лоджия	2.42*1.4	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4	
А	3	124	1	Коридор	3.42*2.86+0.02*0.98	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7			
А			2	Жилая	3.46*4.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0				
А			3	Кухня	2.83*3.78+0.22*1.23	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0				
А			4	Санузел	2.59*1.8+0.12*0.32	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0				
					Итого по квартире:	**40.5**	**40.5**	**15.4**	**25.1**	**0.0**				
А			5	Лоджия	1.44*2.44	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5	
А	3	125	1	Коридор	2.87*2.02+1.07*1.67+0.21*0.3	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7			
А			2	Жилая	3.98*3.27	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0				
А			3	Туалет	1.16*2.08+0.29*0.23	2.4	2.4	0.0	2.4	0.0				
А			4	Ванная	2.01*1.84	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0				
А			5	Кухня	4.24*3.63+0.78*0.14	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0				
А			6	Жилая	(3.74+1.95)/2*3.82+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0				
					Итого по квартире:	**64.9**	**64.9**	**30.1**	**34.8**	**0.0**				
А			7	Лоджия	3.72*1.36+0.17*0.5+0.08*0.23	4.9	0.0	0.0	0.0				4.9	
А	3	126	1	Коридор	1.94*3.09+0.16*1.28+1.09*1.67+0.04*1.9	13.4	13.4	0.0	13.4	0.0	2.7			
А			2	Туалет	1.99*0.9+0.29*0.6	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0				
А			3	Кухня	(2.78+4.1)/2*3.78+0.3-0.35*1.31	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0				
А			4	Жилая	4.26*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0				
А			5	Ванная	2.16*2.47+1.39*1.26+0.14*0.42	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0				
А			6	Жилая	4.19*3.94	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0				
					Итого по квартире:	**64.8**	**64.8**	**32.5**	**32.3**	**0.0**				
А			7	Лоджия	1.87*1.46+0.08*0.33+0.47*0.32	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5	
А	3	140	1	Коридор	3.43*3.0+0.12*0.35	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0	2.7			
А			2	Санузел	2.6*1.95+0.18*0.53	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0				
А			3	Кухня	3.86*2.84+0.24*0.66	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0				
А			4	Жилая	3.43*4.35	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0				
					Итого по квартире:	**41.2**	**41.2**	**15.0**	**26.2**	**0.0**				
А			5	Лоджия	2.42*1.34	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7	
А	3	142	1	Коридор	3.4*2.86+0.79*1.95+0.03*2.44	8.2	8.2	0.0	8.2	0.0	2.7			
А			2	Жилая	3.24*3.38+0.78*1.61	16.3	16.3	16.3	0.0	0.0				
А			3	Кухня	3.78*2.83+0.23*0.77	10.7	10.5	0.0	10.5	0.0				
А			4	Санузел	2.63*1.46+0.17*0.33	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0				

Жилые помещения

Литера (по плану)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Назначение жилой площадиты жилых комнат, кухни и т.п.	Формула расчета площади жилой площадиты	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:							Примечание
							Квартиры (кв.м.)	из нее		Нежилой (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Длительность остекления для терраса (кв.м.)		
								жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	общей площади, перевод (в коэф.)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
А	3	121	4	Кухня	4.28*3.40+2.38*1.31+0.31*0.89	21.0	21.0	0.0	21.0	0.0	2.7			
А			5	Жилая	3.39*3.90	13.2	13.2	13.2	0.0	0.0				
А			6	Жилая	4.4*4.9	21.6	21.6	21.6	0.0	0.0				
А			7	Жилая	3.96*4.1+0.5*3.5+4.25*1.76	25.5	25.5	25.5	0.0	0.0				
					Итого по квартире:	**98.0**	**98.0**	**60.3**	**37.7**	**0.0**				
А	3	122	1	Кухня-гостиная	1.01*1.02+0.31*1.61+0.38*1.07+1.58*3.13+3.07*7.0+0.8*1.1-0.14*2.62+0.7*3.34+0.5*3.6+1.73*3.93+0.22*3.01	51.2	51.2	51.2	0.0	0.0	2.7			
А			2	Санузел	1.35*1.56	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0				
					Итого по квартире:	**53.3**	**53.3**	**51.2**	**2.1**	**0.0**				
А	3	123	1	Коридор	2.11*1.06+0.31*1.16+3.53*1.77-0.13*0.09+1.72*1.01/2*0.74	11.8	11.8	0.0	11.8	0.0	2.7			
А			2	Санузел	1.9*4.02-0.36*2.06+0.19*0.72-0.1*2.25+0.5*0.14	6.9	6.9	0.0	6.9	0.0				
А			3	Кухня	3.61*3.71+0.51*1.67+1.10*0.75	19.1	19.1	0.0	19.1	0.0				
А			4	Жилая	3.95*3.03+3.95+3.25/2*0.53	14.0	14.0	14.0	0.0	0.0				
					Итого по квартире:	**51.4**	**51.4**	**14.0**	**37.4**	**0.0**				
А			5	Лоджия	1.74*3.93+0.25*1.01	6.6	0.0	0.0	0.0				6.6	
А	3	124	1	Коридор	1.27*3.26+0.23*0.32+3.59+1.7+1.1*0.25	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0	2.7			
А			2	Санузел	1.83*1.59	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0				
А			3	Жилая	2.57*4	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0				
А			4	Жилая	(2.6+3.9)/2*4.21+0.7-0.4*0.47/2*0.21	14.3	14.3	14.3	0.0	0.0				
А			5	Кухня	(3.91+3.86)/2*2.76-0.12*0.41+0.4	11.2	11.2	0.0	11.2	0.0				
А			6	Санузел	1.74*2.9+0.05*0.32	5.1	5.1	0.0	5.1	0.0				
					Итого по квартире:	**56.1**	**56.1**	**24.6**	**31.5**	**0.0**				
А			7	Лоджия	1.75*4.41	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7	
А	3	125	1	Коридор	1.07*3.03+(1.46*4.15+0.21)*2.2+1.46*2.89	14.6	14.0	0.0	14.0	0.0	2.7			
А			2	Санузел	1.79*2.99	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0				
А			3	Жилая	(3.91+2.66)/2*3.08+0.6	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0				
А			4	Жилая	2.98*4.14	12.3	12.3	12.3	0.0	0.0				
А			5	Кухня	2.62*4.13+0.11*0.76	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0				
А			6	Туалет	1.52*1.42+0.34*0.51	2.3	2.3	0.0	2.3	0.0				
А			7	Санузел	1.45*0.94+0.12*0.28	1.3	1.3	0.0	1.3	0.0				
А			8	Жилая	4.35*3.97	17.3	17.3	17.3	0.0	0.0				
					Итого по квартире:	**74.0**	**74.0**	**40.2**	**33.8**	**0.0**				
А			9	Лоджия	3.93*1.6	6.3	0.0	0.0	0.0				6.3	
А	3	132	1	Коридор	2*3.85+1.02*1.64+0.3*0.2	13.3	13.3	0.0	13.3	0.0	2.7			
А			2	Жилая	(3.09+3.76)/2*3.79+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0				
А			3	Кухня	4.25*3.69+0.11*1.06	15.9	15.9	0.0	15.9	0.0				
А			4	Ванная	2.06*1.82+0.31*0.6	3.9	3.9	0.0	3.9	0.0				
А			5	Туалет	1.06*2.06+0.29*0.22	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0				
А			6	Жилая	3.97*3.26	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0				

Жилые помещения

Литера (по плану)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни, коридора и т.п.)	Назначение жилой помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула расчета площади жилой комнаты	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь (кв.м.)				Высота помещения (в метрах)	Сейсмическая нагрузка (в баллах)	Примечание
							Квартира (кв.м.)	в том числе: жилая (кв.м.)	вспомогательная (кв.м.)	Высота помещения (в метрах)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	6	126	2	Санузел	1.33*1.33+0.13*0.28	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0	2.7		
А			3	Кухня	4.76*2.39+(3.47-4.76)/2*1.07+(2.29+3.47)/2*1.3	17.2	17.2	0.0	17.2	0.0			
А			4	Жилая	2.53*3.39+(2.36+3.39)/2*0.52	10.1	10.1	10.1	0.0	0.0			
А			5	Жилая	3.54*4.39	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
А			6	Жилая	3.9*4.01	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
А			7	Ванная	2.74*1.84+0.46*0.18	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
				Итого по квартире:		**80.1**	**46.1**	**41.2**	**44.9**	**0.0**			
А			8	Лоджия	4.23*1.75	7.4	0.0	0.0	0.0				7.4
А	4	127	1	Коридор	3.64*1.24+1.28*1.92+2.64*1.92+0.31*0.31+0.23*0.41	11.8	11.8	0.0	11.8	0.0	2.7		
А			2	Кладовая	1.34*1.56	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			3	Жилая	3.9*4.1	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
А			4	Кухня	3.4*3.36+0.33*0.24	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0			
А			5	Санузел	2.17*1.72	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
				Итого по квартире:		**44.9**	**44.9**	**16.0**	**28.9**	**0.0**			
А			6	Лоджия	1.77*3.93+0.22*1.04	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
А	4	128	1	Коридор	2.3*1.86+0.31*1.1+1.78*3.53+1.73+0.93/2*0.72	11.7	11.7	0.0	11.7	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.08*1.4+0.79*0.14	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
А			3	Ванная	1.9*2.9+0.37*0.9+0.19*0.74+0.08*1.08	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0			
А			4	Кладовая-гардеробная	3.59*1.65-1.68*0.47-0.75*1.16	10.7	10.7	10.7	0.0	0.0			
А			5	Жилая	3.59*3.23+3.39*2.89/2*0.67	13.8	13.8	13.8	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**51.1**	**51.1**	**32.5**	**18.6**	**0.0**			
А			6	Лоджия	1.70*3.91+0.22*0.99	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
А	4	129	1	Коридор	3.31*1.27-0.32*0.24+3.56*1.05+0.17*1.26	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
А			2	Кладовая	1.61*1.6	2.6	2.6	0.0	2.6	0.0			
А			3	Жилая	2.56*4.02	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
А			4	Жилая	2.62*4.31+4.31*1.3/2+1.7-0.43*0.2	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
А			5	Кухня	3.91*2.68+0.24*0.38*0.06	10.7	10.7	0.0	10.7	0.0			
А			6	Санузел	1.62*2.91	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
				Итого по квартире:		**57.1**	**57.1**	**26.0**	**31.1**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.75*4.41	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
А	4	130	1	Коридор	3.03*1.2+1.48*4.03+3.96*1.08+0.24*2.21+0.35*0.25	16.0	16.0	0.0	16.0	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.98*4.39	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
А			3	Ванная	1.79*3.01	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0			
А			4	Жилая	(2.66+3.47)/2*3.18-0.35*0.03+0.4	10.1	10.1	10.1	0.0	0.0			
А			5	Жилая	2.88*4.15	12.0	12.0	12.0	0.0	0.0			
А			6	Кухня	4.17*2.61+0.72*0.16	10.7	10.7	0.0	10.7	0.0			
А			7	Туалет	1.51*1.37+0.32*0.48	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
				Итого по квартире:		**73.6**	**73.6**	**39.3**	**34.3**	**0.0**			
А			8	Лоджия	(1.55+1.03)/2*1.83	4.1	0.0	0.0	0.0				4.1

Жилые помещения

Литера (по плану)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни, коридора и т.п.)	Назначение жилой помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула расчета площади жилой комнаты	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь (кв.м.)				Высота помещения (в метрах)	Сейсмическая нагрузка (в баллах)	Примечание
							Квартира (кв.м.)	в том числе: жилая (кв.м.)	вспомогательная (кв.м.)	Высота помещения (в метрах)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
				Итого по квартире:		**40.2**	**40.2**	**16.5**	**23.7**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.54*2.43	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
А	5	180	1	Коридор	3.07*1.92+0.07*1.07+0.18*1.25	12.5	12.5	0.0	12.5	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.92*4.2	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
А			3	Санузел	2.04*2.44+0.22*1.31+0.14*0.4	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
А			4	Жилая	4.24*3.77	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.74+4.11)/2*3.78-0.34*1.31+0.3	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
А			6	Туалет	2.56*0.92+0.29*0.74+0.31*0.17	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
				Итого по квартире:		**64.4**	**64.4**	**32.5**	**31.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.0*1.45+0.5*0.5+0.34*0.1	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
А	5	208	1	Коридор	3.60*1.92+0.14*1.26+1.07*1.03	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.7*0.91+0.29*0.6	1.4	1.4	0.0	1.4	0.0			
А			3	Кухня	(2.89+4.1)/2*3.78-0.33*1.41+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
А			4	Жилая	4.24*3.72	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.26*2.08+0.29*1.25	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
А			6	Жилая	3.93*4.19	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**63.6**	**63.6**	**32.3**	**31.3**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.89*1.46+0.14*0.16+0.08*0.28	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
А	5	209	1	Коридор	3.41*2.85+0.14*0.36	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.38*1.86+0.2*0.34	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
А			3	Кухня	3.77*2.84+0.22*0.8	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
А			4	Жилая	3.77*4.42	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.1**	**40.1**	**15.0**	**25.1**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.49	3.6	0.0	0.0	0.0				3.6
А	5	210	1	Коридор	3.42*2.91+0.05*2.43	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.47*3.47	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
А			3	Кухня	3.78*2.78+0.19*0.78	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
А			4	Санузел	2.38*1.87+0.22*0.78	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.7**	**40.7**	**15.5**	**25.2**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.38*2.42	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	5	211	1	Коридор	3.7*1.92+0.18*1.28+1.06*1.16	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.95*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.44*2.05+0.23*1.3+0.16*0.42	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
А			4	Жилая	4.26*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.72+4.18)*3.8+0.33*0.7+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
А			6	Туалет	1.75*0.91+0.22*0.64	1.4	1.4	0.0	1.4	0.0			
				Итого по квартире:		**64.2**	**64.2**	**32.6**	**31.6**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.80*1.46+0.48*0.32+0.33*0.11	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
				Итого по этажу 5 :		**962.9**	**962.9**	**473.3**	**489.6**	**0.0**			
А	6	126	1	Коридор	1*1.76+(1.76+1.18)/2*0.88+2.3*1.18-0.83*0.29+0.27*1.13+2.17*1.28+2.16*1.07+1.79*0.14+1.2	21.1	21.1	0.0	21.1	0.0	2.7		

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	№ по плану помещения, комнаты, кухни и т.п.	Планировка жилой площадки: жилые комнаты, кухни и т.п.	Формула расчета площади жилой площадки	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в ней: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Балкон, лоджия, веранда, терраса (коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмичность для территории (балл)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	6	186	2	Жилая	4.80*3.45	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0	2.7		
А			3	Кухня	3.70*2.83+0.82*0.21	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
А			4	Санузел	2.64*1.86+0.32*0.12	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
				Итого по квартире:		**48.8**	**48.8**	**15.4**	**25.4**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.35	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
А	6	187	1	Коридор	5.69*1.94+1.20*0.17+1.64*1.06	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.17*3.93	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.74*2.06+0.29*0.35+0.14*0.42	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0			
А			4	Жилая	4.24*3.75	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.78+4.11)/2*3.76-0.32*1.31+0.4	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0			
А			6	Туалет	0.92*1.98+0.24*0.28+0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
				Итого по квартире:		**65.2**	**65.2**	**32.3**	**32.9**	**0.0**			
А			7	Лоджия	4.90*1.46+0.61*0.3+0.09*0.33	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
А	6	232	1	Коридор	5.60*1.90+1.00*1.61+0.13*1.91+0.41*1.27+0.05*0.6	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.73*0.92+0.64*0.25	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
А			3	Кухня	(2.72+4.05)/2*3.76-0.35*1.41+0.4	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0			
А			4	Жилая	4.27*3.64	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.11*2.24+1.23*0.28	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
А			6	Жилая	4.16*3.95	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**64.0**	**64.0**	**31.9**	**32.1**	**0.0**			
А			7	Лоджия	5.80*1.5+0.11*0.38+0.22*0.47	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
А	6	237	1	Коридор	3.19*2.92+0.19*0.36	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.63*1.86+0.17*0.6	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
А			3	Кухня	3.77*2.87+0.37*0.78	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
А			4	Жилая	3.37*4.48	15.1	15.1	15.1	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.6**	**40.6**	**15.1**	**25.5**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.43*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	6	248	1	Коридор	2.85*3.44	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.48*3.45	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
А			3	Кухня	3.70*2.83+0.09*0.27	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
А			4	Санузел	2.54*1.81+0.26*0.64	4.8	4.8	0.0	4.8	0.0			
				Итого по квартире:		**40.6**	**40.6**	**15.5**	**25.1**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.37*2.43	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	6	269	1	Коридор	3.68*1.95+0.09*1.26+1.07*1.08+0.05*1.9	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.95*4.18	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.24*2.09+0.23*0.55+0.08*0.16	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
А			4	Жилая	4.26*3.73	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(2.78+4.12)/2*3.77-0.33*1.09+0.4	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
А			6	Туалет	1.69*0.92+0.29*0.64	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
				Итого по квартире:		**64.3**	**64.3**	**32.3**	**32.0**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.80*1.46+0.32*0.45+0.33*0.12	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	№ по плану помещения, комнаты, кухни и т.п.	Планировка жилой площадки: жилые комнаты, кухни и т.п.	Формула расчета площади жилой площадки	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в ней: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Балкон, лоджия, веранда, терраса (коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмичность для территории (балл)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	6	156	1	Коридор	2.02*3.88+1.07*1.63+0.17*0.3	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
А			2	Жилая	(5.09+3.7)/2*3.8+0.4	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
А			3	Кухня	4.20*3.6+0.14*0.77	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
А			4	Ванная	1.60*1.47+0.34*0.59	3.9	3.9	0.0	3.9	0.0			
А			5	Туалет	1.04*2.06+0.23*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			6	Жилая	3.96*3.26	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**65.0**	**65.0**	**30.0**	**35.0**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.91*1.34+0.2*0.06+0.49*0.19	5.1	0.0	0.0	0.0				5.1
А	6	157	1	Коридор	3.39*2.91+0.38*0.13	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
А			2	Санузел	2.62*1.89+0.17*0.57	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
А			3	Кухня	3.70*2.84+0.26*1.38	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
А			4	Жилая	4.42*3.34	14.8	14.8	14.8	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**39.9**	**39.9**	**14.8**	**25.1**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.43*1.41	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	6	158	1	Коридор	3.45*2.80+0.08*0.02	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.43*3.47	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.83*3.79+0.23*1.2	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
А			4	Санузел	2.61*1.86+0.16*0.54	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
				Итого по квартире:		**40.6**	**40.6**	**15.4**	**25.2**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.4*2.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	6	159	1	Коридор	3.91*2.00+1.05*1.66+0.19*0.3	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.96*3.27	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
А			3	Туалет	2.05*1.03+0.2*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			4	Ванная	1.89*1.87	3.5	3.5	0.0	3.5	0.0			
А			5	Кухня	4.23*3.62+0.72*0.15	15.2	15.2	0.0	15.2	0.0			
А			6	Жилая	(3.72+5.05)/2*3.82+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**64.6**	**64.6**	**30.1**	**34.5**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.75*1.35+0.37*0.52+0.23*0.09	4.8	0.0	0.0	0.0				4.8
А	6	184	1	Коридор	3.67*1.96+1.65*1.06+0.15*1.23	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
А			2	Туалет	2.79*0.92+0.28*0.24	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
А			3	Кухня	(2.73+4.09)/2*3.77-0.35*1.32+0.4	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
А			4	Жилая	4.26*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.06*2.46+0.14*0.42+1.3*0.26	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
А			6	Жилая	4.19*3.97	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**64.9**	**64.9**	**32.6**	**32.3**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.91*1.46+0.1*0.32+0.3*0.47	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
А	6	185	1	Коридор	3.41*2.05+1.16*0.79+2-0.12*0.41	7.4	7.4	0.0	7.4	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.86*2.30+0.18*0.31	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
А			3	Кухня	3.75*2.84+0.23*0.75	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
А			4	Жилая	4.51*3.36+(2.23+3.36)/2*0.78	17.3	17.3	17.3	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.1**	**40.1**	**17.3**	**22.8**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.54	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
А	6	186	1	Коридор	2.9*3.43+0.01*2.44	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Планировка жилой площади: жилые комнаты, кухня и т.п.	Формула расчета площади жилой площади	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в том числе: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Балкон, лоджия, веранда, террасы (коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмичность для территории (балл)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	7	139	5	Туалет	1.84*1.13	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0	2.7		
А			6	Ванная	2.07*1.95+0.3*0.3+0.09*0.19	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
А			7	Жилая	2.86*5.96+0.72*2.43+(2*2.43)/2*0.86	15.2	15.2	15.2	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**73.9**	**73.9**	**54.0**	**19.9**	**0.0**			
А			8	Лоджия	3.82*1.05	4.3	0.0	0.0	0.0				0.5
А	7	140	1	Коридор	1.88*5.5+0.82*1.48+1.07*0.35	9.9	9.9	0.0	0.0	0.0	2.7		
А			2	Жилая	(3.17+3.78)/2*4.04-0.07*0.23+0.4	18.3	18.3	18.3	0.0	0.0			
А			3	Кухня	3.98*4.17+0.14*1.31	16.5	16.5	0.0	16.5	0.0			
А			4	Санузел	2.68*1.6+0.09*0.23+0.16*0.41	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
А			5	Жилая	4.17*3.96+0.35*0.9	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**65.3**	**65.3**	**54.9**	**36.4**	**0.0**			
А			6	Лоджия	3.91*1.37+0.23*0.14+0.47*0.2	5.2	0.0	0.0	0.0				5.2
А	7	141	1	Коридор	4.26*2.85+0.11*0.33+1.09*0.03	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.09*0.85+0.14*0.28	1.0	1.0	0.0	1.0	0.0			
А			3	Ванная	1.89*1.65	3.1	3.1	0.0	3.1	0.0			
А			4	Кухня	2.87*2.74+0.3*0.14	7.8	7.8	0.0	7.8	0.0			
А			5	Жилая	4.44*3.35	14.9	14.9	14.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**39.7**	**39.7**	**14.9**	**24.8**	**0.0**			
А			6	Лоджия	2.43*1.41	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	7	142	1	Коридор	3.45*2.85	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.46*4.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
А			3	Кухня	3.79*2.85+0.26*1.21	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
А			4	Санузел	2.61*1.84+0.17*0.55	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
					Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.4**	**25.2**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.41*2.43	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
А	7	143	1	Коридор	3.91*2.05+1.02*1.65+0.3*0.2	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.95*3.29	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
А			3	Санузел	1.99*3.07+0.14*0.3+0.09*0.75	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
А			4	Кухня	4.24*3.64+0.14*0.72	15.3	15.3	0.0	15.3	0.0			
А			5	Жилая	(3.72+3.06)/2*3.81+0.4	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**65.2**	**65.2**	**30.1**	**35.1**	**0.0**			
А			6	Лоджия	3.75*1.32+0.49*0.34+0.07*0.2	4.7	0.0	0.0	0.0				4.7
А	7	144	1	Коридор	1.9*5.07+1.66*1.1+0.13*1.25-0.03*0.6	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
А			2	Туалет	2.9*0.92-0.28*0.6	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0			
А			3	Кухня	(2.71+4.05)/2*3.8+0.3-0.33*1.26	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
А			4	Жилая	4.24*3.78	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
А			5	Санузел	2.05*2.47+0.26*1.3+0.14*0.42	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
А			6	Жилая	4.2*3.95	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**65.0**	**65.0**	**32.5**	**32.5**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.88*1.47+0.07*0.33+0.47*0.5	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
А	7	145	1	Коридор	3.4*2.01+0.32*0.35	6.9	6.9	0.0	6.9	0.0	2.7		

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты (комнат, кухни и т.п.	Планировка жилой площади: жилые комнаты, кухня и т.п.	Формула расчета площади жилой площади	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	в том числе: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Балкон, лоджия, веранда, террасы (коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмичность для территории (балл)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по этажу 6 :	**943.4**	**943.4**	**437.7**	**505.7**	**0.0**			
А	7	101	1	Коридор	0.28*1.19+1.19*1.42+0.65*1.08+0.85*0.07+0.86*1.06+0.7	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0	2.7		
А			2	Кухня	4.67*5.96+0.29*0.85-1.8*2.45+(2.09+2.67)/2*1.16+0.4	27.4	27.4	0.0	27.4	0.0			
А			3	Санузел	1.10*1.29+0.12*1.2-0.36*1.78+0.4	7.5	7.5	0.0	7.5	0.0			
А			4	Гардероб	1.69*0.55+(1.55+1.69)/2*0.25	3.3	3.3	3.3	0.0	0.0			
А			5	Жилая	3.47*3.74-0.79*0.07	12.6	12.6	12.6	0.0	0.0			
А			6	Жилая	5.10*3.35-0.77*1.62+0.44+1.33/2*1.03	18.5	18.5	18.5	0.0	0.0			
А			7	Жилая	3.97*4.05-2.09*0.82	13.9	13.9	13.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**86.6**	**86.6**	**46.3**	**40.3**	**0.0**			
А			8	Лоджия	4.25*1.77	7.5	0.0	0.0	0.0				7.5
А	7	102	1	Коридор	1.93*1.91+0.31*1.36+1.65*1.08+1.48*1.35+1.26*2.36	11.9	11.9	0.0	11.9	0.0	2.7		
А			2	Кладовая	1.34*1.34	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
А			3	Жилая	3.9*4.10	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
А			4	Кухня	3.4*3.37+0.04*0.78+0.13*0.35	11.4	11.4	0.0	11.4	0.0			
А			5	Санузел	2.34*1.72	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
					Итого по квартире:	**45.1**	**45.1**	**16.0**	**29.1**	**0.0**			
А			6	Лоджия	1.76*3.92+0.21*1.19	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
А	7	103	1	Коридор	3.82*1.77+2.12*1.37+1.43*0.34	11.0	11.0	0.0	11.0	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.47*0.95+0.13*0.53	1.5	1.5	0.0	1.5	0.0			
А			3	Ванная	2.89*1.36+0.2*0.74+0.08*1.13	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
А			4	Кухня	5.59*3.16	17.7	17.7	0.0	17.7	0.0			
А			5	Жилая	3.93*4.08	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:	**51.4**	**51.4**	**16.0**	**35.4**	**0.0**			
А			6	Лоджия	1.75*3.01+0.21*1	6.0	0.0	0.0	0.0				6.0
А	7	104	1	Коридор	1.94*1.61+3.26*1.74+0.33*1.04+1.28*3.08	13.2	13.2	0.0	13.2	0.0	2.7		
А			2	Кладовая	1.42*1.75	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
А			3	Жилая	2.55*4	10.2	10.2	10.2	0.0	0.0			
А			4	Жилая	(2.61+3.55)/2*4.22-(0.48+0.53)/2*0.21+0.6	14.3	14.3	14.3	0.0	0.0			
А			5	Кухня	(3.06+3.46)/2*2.76-0.15*0.42+0.4	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0			
А			6	Санузел	2.51*1.68	4.8	4.8	0.0	4.8	0.0			
					Итого по квартире:	**56.3**	**56.3**	**24.5**	**31.8**	**0.0**			
А			7	Лоджия	1.77*4.4	7.8	0.0	0.0	0.0				7.8
А	7	105	1	Кладовая/кухня	2.78*0.99+2.06*3.28+(3.28+3.3-2)/2*1+1.86*3.02+1.82*1.77+1.82+1.36)/2*0.78+1.36*0.62	28.7	28.7	28.7	0.0	0.0	2.7		
А			2	Гардероб	1.54*2.78	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
А			3	Жилая	(4.03+2.92)/2*2.76+0.4	10.1	10.1	10.1	0.0	0.0			
А			4	Жилая	2.95*2.62+(2.62+1.99)/2*0.79-0.14*0.19	9.5	9.5	9.5	0.0	0.0			

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ на плане этажа (комнат, кухни, коридоров и тр.)	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартира (кв.м.)	в ней: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, веранд (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмическая вставка или переустройство балкона (кв.м.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	7	210	5	Кухня	(2.75+4.11)/2*1.70+0.3-0.30*1.7	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0	2.7		
А			6	Туалет	1.64*0.91+0.35*0.64	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
					Итого по квартире:	**64.6**	**64.6**	**32.5**	**32.1**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.9*1.46-0.49*0.3-0.34*0.1	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
				Итого по этажу 7 :		**945.2**	**945.2**	**471.4**	**473.8**	**0.0**			
				Всего по дому:		**6 662.3**	**6 662.3**	**3 343.5**	**3 319.9**	**0.0**			
				За итогами									
А				Лоджия		554.7	4.7	0.0	0.0				554.7
А				Терраса		253.6	0.0	0.0	0.0				253.6

Жилые помещения

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ на плане этажа (комнат, кухни, коридоров и тр.)	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартира (кв.м.)	в ней: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, веранд (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Сейсмическая вставка или переустройство балкона (кв.м.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	7	189	2	Санузел	1.80*2.09+0.17*0.33	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0	2.7		
А			3	Кухня	3.77*2.7+0.15*0.76	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
А			4	Жилая	4.45*3.18	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.0**	**40.0**	**15.0**	**25.0**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.33	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	7	190	1	Коридор	3.43*2.91+0.02*2.43	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
А			2	Жилая	4.47*3.48	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
А			3	Кухня	2.71*3.77+0.19*0.77	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
А			4	Санузел	2.63*1.88+0.16*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.6**	**40.6**	**15.6**	**25.0**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.53*2.41	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
А	7	191	1	Кухня-гостиная	5.07*1.95+0.19*1.26+3.93*1.12+1.23*2.09+(2.76+4.07)/2*3.82-0.18*0.7+0.3	31.2	31.2	31.2	0.0	0.0	2.7		
А			2	Туалет	1.98*0.91-0.24*0.28-0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
А			3	Жилая	4.39*3.95	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
А			4	Санузел	2.44*2.0-0.42*0.14-1.3*0.22	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
А			5	Жилая	3.11*3.78	11.8	11.8	11.8	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**65.8**	**65.8**	**59.6**	**6.2**	**0.0**			
А			6	Лоджия	5.07*1.47+0.47*0.3-0.1*0.33	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
А	7	216	1	Коридор	5.68*1.94+1.26*0.17	11.2	11.2	0.0	11.2	0.0	2.7		
А			2	Кухня	3.91*0.31+4.24*1.01+(2.87+4.1)/2*3.77+0.3+0.35*1.42	15.8	15.8	0.0	15.8	0.0			
А			3	Туалет	1.43*0.93+0.65*0.57	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
А			4	Жилая	3.90*3.79	14.8	14.8	14.8	0.0	0.0			
А			5	Ванная	2.27*2.06-0.24*1.31	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
А			6	Жилая	3.97*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**64.6**	**64.6**	**31.4**	**33.2**	**0.0**			
А			7	Лоджия	3.88*1.53+0.11*0.93+0.36*0.46	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
А	7	217	1	Коридор	3.86*2.63+0.37*0.13	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0	2.7		
А			2	Санузел	1.07*2.1+0.18*0.38	3.6	3.6	0.0	3.6	0.0			
А			3	Кухня	3.97*2.33+0.14*0.94	9.1	9.1	0.0	9.1	0.0			
А			4	Жилая	3.78*4.77+0.41*1.71	17.3	17.3	17.3	0.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.1**	**40.1**	**17.3**	**22.8**	**0.0**			
А			5	Лоджия	2.42*1.39	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	7	218	1	Коридор	2.91*3.46-0.05*2.47	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.40*4.41	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
А			3	Кухня	3.78*2.7+0.14*0.77	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
А			4	Санузел	2.0*1.87+0.2*0.52	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
				Итого по квартире:		**40.4**	**40.4**	**15.4**	**25.0**	**0.0**			
А			5	Лоджия	1.58*2.42	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
А	7	219	1	Коридор	5.67*1.94+0.16*1.26+4.08*1.65	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
А			2	Жилая	3.90*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
А			3	Ванная	2.40*2.06+0.24*1.23+0.13*0.4	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
А			4	Жилая	4.23*3.75	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)
расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул Шевченко дом № 8

Нежилые встроенные помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м предназначенная под помещения: Полезная площадь	основная	вспомогательная	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
1	А	Цокольный	1001	1	Вентиляционная	3.86*1.92	7.4	0.0	7.4	3	Прочие
2	А			2	Сан.узел	2.34*0.94+2.34*1.59	5.9	0.0	5.9		Прочие
3	А			3	Техническое помещение	1.39*5.16+1.79*1.91+1.42*5.16	17.9	0.0	17.9		Прочие
4	А			4	Выставочный зал	29.25*10.24+1.76*6.83-2.1*0.2+0.2*4.38+5.88*2.07-2.4*2.24-0.26*4.4-0.6*0.25-0.26*0.44-0.47*0.3-0.47*0.27-0.26*0.58-0.64*0.29-0.27*0.6-4*0.3*0.6	223.7	223.7	0.0		Прочие
5	А			5	Тамбур	2.08*2.25-0.29*0.55-0.29*0.6	4.3	0.0	4.3		Прочие
Итого по Цокольный этажу помещения:							**259.2**	**223.7**	**35.5**		
Итого по помещению 1001:							**259.2**	**223.7**	**35.5**		
6	А	Цокольный	1002	1	Тамбур	2.11*1.9-0.26*0.32	3.9	0.0	3.9	3	Прочие
7	А			2	Сан.узел	2.35*1.2+1.4*2.35	6.1	0.0	6.1		Прочие
8	А			3	Выставочный зал	9.09*6.03+6.5*4.03-0.46*0.28-0.6*0.3-2.28*2.07-0.33*0.3-0.28*0.27	75.8	75.8	0.0		Прочие
9	А			4	Вентиляционная	2.03*3.11-0.36*1.76	5.7	0.0	5.7		Прочие
Итого по Цокольный этажу помещения:							**91.5**	**75.8**	**15.7**		
Итого по помещению 1002:							**91.5**	**75.8**	**15.7**		
10	А	Цокольный	1003	1	Вентиляционная	4.86*3.19-1.78*3.20	9.8	0.0	9.8	3	Прочие
11	А			2	Сан.узел	1.58*2.15	3.4	0.0	3.4		Прочие
12	А			3	Коллекторная	2.96*4.83-1.89*1.78	10.9	0.0	10.9		Прочие
13	А			4	Выставочный зал	12.46*11.4-2.23*2.32-0.6*0.26-1.75*2.46-3.11*6.37-0.3*0.6-0.25*0.83-0.25*0.6-0.3*0.6-0.25*0.6+1.81*0.57-0.25*0.4+1.81*2.42+0.13*0.08+0.08*2.31	117.3	117.3	0.0		Прочие
14	А			5	Тамбур	2.16*2.08-0.35*0.27	4.4	0.0	4.4		Прочие
Итого по Цокольный этажу помещения:							**145.8**	**117.3**	**28.5**		
Итого по помещению 1003:							**145.8**	**117.3**	**28.5**		
15	А	Цокольный	1004	1	Выставочный зал	10.22*12.51-1.93*6.38-0.26*0.6-0.26*0.35-0.3*0.32+0.08*2.53-0.6*0.27-0.25*0.6-0.3*0.6-0.27*0.61-0.27*0.92+1.83*0.33	115.5	115.5	0.0	3	Прочие
16	А			2	Сан.узел	1.74*1.61	2.8	0.0	2.8		Прочие
17	А			3	Вентиляционная	1.89*3.29-0.31*2.02	5.6	0.0	5.6		Прочие
18	А			4	Тамбур	1.76*3.27	5.8	0.0	5.8		Прочие

г. Ханты-Мансийск ул.Шевченко 8 Страница 1 из 3 дата печати 2024г

Нежилые встроенные помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м предназначенная под помещения: Полезная площадь	основная	вспомогательная	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
Итого по Цокольный этажу помещения:						**129.7**	**115.5**	**14.2**		
Итого по помещению 1004:						**129.7**	**115.5**	**14.2**		
19	А	Цокольный	1005	1	Тамбур	3.25*1.73	5.6	0.0	5.6	3	Прочие
20	А			2	Вентиляционная	1.89*3.24-1.99*0.3	5.5	0.0	5.5		Прочие
21	А			3	Сан.узел	1.57*2.13	3.3	0.0	3.3		Прочие
22	А			4	Коллекторная	4.84*3-1.65*1.76	11.6	0.0	11.6		Прочие
23	А			5	Выставочный зал	12.5*11.34-0.36*0.28-0.28*0.6-1.73*2.46-6.48*3.09+2.53*0.09-0.36*0.25-0.6*0.25-0.3*0.6-0.23*0.6-0.41*0.23+1.89*0.61+1.89*2.43-0.15*0.71	122.4	122.4	0.0		Прочие
Итого по Цокольный этажу помещения:						**148.4**	**122.4**	**26.0**		
Итого по помещению 1005:						**148.4**	**122.4**	**26.0**		
24	А	Цокольный	1006	1	Выставочный зал	10.3*12.5-1.98*6.4-0.6*0.25-0.29*0.31-0.3*0.33+0.1*1.21+0.37*1.32-0.23*0.25-0.25*0.6-0.3*0.6-0.25*0.6-0.25*1.01+1.85*0.54	116.6	116.6	0.0	3	Прочие
25	А			2	Сан.узел	1.74*1.60	2.8	0.0	2.8		Прочие
26	А			3	Вентиляционная	1.90*3.27-1.94*0.33	5.6	0.0	5.6		Прочие
27	А			4	Тамбур	1.75*3.26	5.7	0.0	5.7		Прочие
Итого по Цокольный этажу помещения:						**130.7**	**116.6**	**14.1**		
Итого по помещению 1006:						**130.7**	**116.6**	**14.1**		
28	А	Цокольный	1007	1	Кабинет	3.24*3.80-2*0.3	11.7	11.7	0.0	3	Прочие
29	А			2	Вентиляционная	3.17*4.83-3.16*1.76	9.7	0.0	9.7		Прочие
30	А			3	Сан.узел	1.92*1.38	3.0	0.0	3.0		Прочие
31	А			4	Коллекторная	4.75*2.99	14.2	0.0	14.2		Прочие
32	А			5	Выставочный зал	12.5*11.32-2.15*2.17-0.6*0.27-2.25*1.74-6.24*3.09-0.32*0.34+0.08*2.53-0.3*0.25-0.25*0.6-0.26*0.6-0.25*0.6-0.25*0.39+1.83*0.59+1.83*2.44-0.15*0.73-0.3*0.6	118.2	118.2	0.0		Прочие
33	А			6	Тамбур	2.12*2.01-0.48*0.28	4.1	0.0	4.1		Прочие
Итого по Цокольный этажу помещения:						**160.9**	**129.9**	**31.0**		
Итого по помещению 1007:						**160.9**	**129.9**	**31.0**		
34	А	Цокольный	1008	1	Тамбур	2.34*2.15-0.28*0.54	4.9	0.0	4.9	3	Прочие
35	А			2	Выставочный зал	12.53*10.36-1.95*6.43-1.76*2.5-0.3*0.6-2.31*2.51-0.3*0.54-0.53*0.27-0.25*0.6-0.26*1.2-0.26*0.81-0.26*1+1.82*0.59	106.7	106.7	0.0		Прочие

г. Ханты-Мансийск ул.Шевченко 8 Страница 2 из 3 дата печати 2024г

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)
расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул Шевченко дом № 8

Места общего пользования

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
А	Цок ОЛЬ		I	Тепловой узел	12.52*4.06-0.28*0.55-0.25*0.6-0.28*0.6-0.25*0.6-0.27*0.6-0.55*0.3	49.9	3	Помещения общественного назначения
А			II	Техническое помещение	3.29*3.8-0.31*1.95	11.9	3	Помещения общественного назначения
А			III	Тамбур	1.65*4.77	7.9	3	Помещения общественного назначения
А			IV	Техническое помещение	4.91*1.42	7.0	3	Помещения общественного назначения
А			V	Электрощитовая	4.85*3.22-1.78*3.14	10.0	3	Помещения общественного назначения
А			VI	Тамбур	4.37*1.65	7.2	3	Помещения общественного назначения
А			VII	Техническое помещение	4.76*1.44	6.9	3	Помещения общественного назначения
А			VIII	Техническое помещение	1.57*4.43	7.0	3	Помещения общественного назначения
А	1		I	Тамбур	1.42*0.95+4.79*1.88+0.35*1.42	10.9	2.7	Места общего пользования
А			II	Коридор	1.41*2.71	3.8	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.81*2.71+1.43*2.21	16.2	2.7	Места общего пользования
А			IV	Тамбур	2.19*1.8	3.9	2.7	Места общего пользования
А			V	Тамбур	2.44*1.71	4.2	2.7	Места общего пользования
А			VI	Лестничная клетка	3.99*2.44+2.96*4.8+2.7*1.44+3.3*1.39+4.8*1.18+0.7	38.8	2.7	Места общего пользования
А			VII	Тамбур	2.24*1.78	4.0	2.7	Места общего пользования
А			VIII	Тамбур	2.46*1.71	4.2	2.7	Места общего пользования
А			IX	Лестничная клетка	3.99*2.47+4.8*2.98+1.43*2.73+1.39*3.3+1.18*4.8+0.7	39.0	2.7	Места общего пользования
А			X	Тамбур	2.22*1.77	3.9	2.7	Места общего пользования
А			XI	Тамбур	2.46*1.71	4.2	2.7	Места общего пользования
А			XII	Лестничная клетка	4.01*2.46+4.79*2.96+1.44*2.7+3.3*1.4+1.18*4.79+0.7	38.9	2.7	Места общего пользования
А	2		I	Коридор	1.6*7.91-0.39*0.33-0.4*0.33-0.23*0.81	12.2	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.79*1.97-0.49*0.32+1.4*3.3+1.4*3.3+2.69*4.79	31.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.78*2.99-0.37*0.93+1.41*3.3+1.4*3.3+1.15*4.78+0.6	29.3	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.78*2.98-0.37*0.94+1.4*3.29+1.42*3.29+1.18*4.78+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.81*2.98+1.42*3.3+1.42*3.3+1.14*4.81+0.6	29.8	2.7	Места общего пользования
А	3		I	Коридор	7.87*1.57-0.39*0.33-0.43*0.33-0.76*0.21	11.9	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.79*2.69+3.29*1.38+1.39*3.29+1.97*4.79-0.49*0.19	31.3	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.8*3-0.37*0.95+1.39*3.3+1.41*3.3+1.15*4.8+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования

Нежилые встроенные помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площади по внутреннему обмеру, кв. м. и предназначения под помещения: Полезная площадь	основная	вспомогательная	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
10	А	Цокольный	1008	3	Сан.узел	2.19*1.59	3.5	0.0	3.5	3	Прочие
11	А		4	Вентиляторная	4.88*1.41	6.9	0.0	6.9		Прочие
12	А		5	Кабинет	3.82*3.25-0.3*2	11.8	11.8	0.0		Прочие
Итого по Цокольный этажу помещения:						**133.8**	**118.5**	**15.3**		
Итого по помещению 1008:						**133.8**	**118.5**	**15.3**		
Итого по этажу Цокольный :						**1 200.0**	**1 019.7**	**180.3**		
Итого по помещениям:						**1 200.0**	**1 019.7**	**180.3**		

		Полезная:	Основная:	Вспомогательная:
Прочее		1200.0	1019.7	180.3
	Итого:	**1200.0**	**1019.7**	**180.3**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер на плане строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру,	Высота помещений по внутреннему обмеру	Назначение помещений
А			IV	Лестничная клетка	4.78*2.97-0.38*0.92+1.4*3.27+1.41*3.27+1.16*4.78+0.6	29.2	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	2.99*4.79-0.96*0.29+1.41*3.31+1.41*3.31+1.1*4.79+0.6	29.2	2.7	Места общего пользования
А	4		I	Коридор	7.93*1.61-0.33*0.42-0.33*0.42-0.27*0.76	12.3	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.8*2.69+1.4*3.3+1.4*3.3+1.96*4.8-0.79*0.18	31.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.8*2.97-0.37*0.95+1.4*3.3+1.41*3.3+1.17*4.8+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.77*3-0.37*0.93+1.4*3.3+1.4*3.3+1.17*4.77+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.78*2.98-0.28*0.96+1.41*3.3+1.42*3.3+1.17*4.78+0.6	29.5	2.7	Места общего пользования
А	5		I	Коридор	7.91*1.57-0.32*0.41-0.35*0.39	12.2	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	2.69*4.81+3.3*1.41+3.3*1.39+1.98*4.81	31.7	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.79*2.98-0.38*0.83+3.3*1.4+3.3*1.42+1.17*4.79+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.8*2.98-0.38*0.94+1.39*3.3+1.4*3.3+1.17*4.8+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.78*2.97-0.29*0.97+1.4*3.3+1.4*3.3+1.17*4.78+0.6	29.3	2.7	Места общего пользования
А	6		I	Лестничная клетка	4.78*2.68+3.33*1.36+1.37*3.33+1.95*4.78-0.2*0.25	31.2	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.78*2.98-0.37*0.93+3.3*1.4+3.3*1.42+4.76*1.17+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.76*2.98-0.94*0.37+3.3*1.4+3.3*1.38+4.76*1.17+0.6	29.2	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.79*2.98-0.28*0.98+3.3*1.4+3.3*1.4+1.17*4.79+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Коридор	7.91*1.58-0.37*0.3-0.37*0.32-0.78*0.19	12.1	2.7	Места общего пользования
А	7		I	Коридор	7.89*1.59-0.43*0.31-0.31*0.41-0.2*0.77	12.1	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	2.69*4.81+3.33*1.37+1.38*3.33+1.96*4.81-0.34*0.34	31.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.76*2.98-0.37*0.56+3.3*1.39+3.3*1.39+1.17*4.76+0.6	29.3	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.79*2.98+1.39*3.3+1.4*3.3+1.17*4.79+0.6-0.37*0.95	29.3	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.8*2.99+1.41*3.3+1.38*3.3+1.17*4.8+0.6-0.35*0.97	29.4	2.7	Места общего пользования

	В площади здания	Уборочная площадь
Места общего пользования	961.9	0.0
Помещения общественного назначения	107.8	0.0
Итого по местам общего пользования:	**1069.7**	**0.0**

18 04 2016

Договор № 110416-ХМ-А
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «11» апреля 2016 г.

Обществу с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аштарак», именуемое далее «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Чизон Хаус», именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Преловской Марии Викторовны, 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 следующее нежилое помещение **№ 1002**, общей площадью **91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) квадратных метров** (далее по тексту «**Помещение**»):

№ помещения	Площадь	Кадастровый номер
1002	91,5	86:12:0101071:121

расположенное на цокольном этаже жилого здания по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 (далее по тексту «**Объект**»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Местоположение Помещения в Объекте определяется в **Приложении №1** 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 инженерного оборудования, коммуникаций, а иную информацию о Помещении, характеризующую 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 включены 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 «Аштарак», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права:

№ помещения	№ бланка	Дата выдачи	№ записи в ЕГРП
1002	86-АВ 045982	26.02.2015 г.	86-86/001-86/001/004/2015-274/1

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» осуществляет доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аштарак» на основании правил доверительного управления (с изменениями и дополнениями) от 27.06.2014 г., зарегистрированными ЦБ РФ за № 2822.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подсоединения к используемым всем коммуникациям и оборудованию, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, 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 причиняли ущерб имуществу Арендатора или доставляли неудобства;

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель составляет акт. На основании указанного акта Арендодателем выносится предписание с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться 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 к Помещению;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, связи и водоснабжения.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору указанное в п. 1.1. настоящего Договора Помещение по Акту в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу 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.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя устанавливать в Помещении системы сигнализации и иные системы охраны, не нарушающие работу существующей сигнализации и системы охраны Объекта, а также обеспечивать за свой счет охрану Помещения;

2.3.2. с предварительного письменного согласия присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. проходить в места общего пользования на территории Объекта и в Объекте и использовать места общего пользования для целей, для которых они предназначаются;

2.3.4. за свой счет и своими силами устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованиям жилищного и гражданского законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания 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 окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ, без получения предварительного письменного согласия Арендодателя на произведение указанных работ;

2.3.6. производить перепланировку или переоборудование Помещения при условии соблюдения правил пожарной безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ ТОЛЬКО при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя о планируемой перепланировке и/или переоборудовании;

2.3.7. предоставлять Помещение или его часть в субаренду с письменного согласия Арендодателя. При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендатора или лица, 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, а также соблюдение ими в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении норм и правил, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем.

2.3.8. самостоятельно, за свой счет пройти согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, производимой Арендатором в Помещении;

2.3.9. указывать адрес Помещения в качестве юридического адреса Арендатора/Субарендатора.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к использованию нежилым помещением;

2.4.2. содержать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет (либо за счет субарендатора) приобрести пожарный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора; обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток;

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения, включая текущий ремонт инженерных сетей, в том числе, но не ограничиваясь: системы отопления и кондиционирования воздуха, вытяжной установки, водопроводно-канализационной сети, системы снабжения ГВС, ХВС, канализации, электрической и осветительной системы, электрических щитов, противопожарной системы, охранной сигнализации и иных технических устройств, необходимые для нормальной эксплуатации Помещения в соответствии с его назначением (далее – «Инженерные системы»);

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным, за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращения Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

2.4.6. за свой счет производить капитальный ремонт Помещения, в том числе капитальный ремонт Инженерных систем Помещения;

2.4.7. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.8. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.9. нести ответственность за любые работы произведенные в Помещении, в том числе работы по внутренней перепланировке Помещения, по переносу электропроводки или коммуникаций, ремонту или переоборудованию Инженерных систем и т.п.;

2.4.10. разрабатывать без согласования с Арендодателем планы и/или технические спецификации относительно капитального или текущего ремонта Помещения, его отделки, переоборудования, перепланировок, проводить ремонтно-отделочные работы, затрагивающие Инженерные системы Объекта в соответствии с существующими нормами и правилами, а при необходимости за свой счет и самостоятельно получать соответствующие согласования в государственных, муниципальных и иных органах, учреждениях, организациях, у физических и/или юридических лиц (МВК, УГПС, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и т.д.);

2.4.11. в случае изменения площади в результате переоборудования или перепланировки Помещения Арендатор обязуется за свой счет вносить изменения в техническую документацию на Помещение, вносить изменения в сведения ЕГРП, а также получить в соответствующих органах и учреждениях и предоставить Арендодателю оригиналы технической документации и свидетельство о государственной регистрации прав при условии предварительного согласования Арендатором данной перепланировки или переоборудования, в соответствии с п. 2.3.6. Договора, не позднее одного месяца с момента окончания такого переоборудования или перепланировки;

2.4.12. соблюдать в процессе эксплуатации и осуществления ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем;

2.4.13. обеспечить соответствие Помещения и Инженерных систем, входящих в его состав, требованиям действующего законодательства, установленного для нормальной их эксплуатации, а также обеспечить надлежащее состояние Инженерных систем для предъявления их контролирующим (надзорным) органам;

2.4.14. осуществлять регулярный технический контроль за эксплуатацией Помещения и Инженерных систем;

2.4.15. своевременно за свой счет приобретать и осуществлять замену комплектующих изделий и расходных материалов, необходимых для эксплуатации Помещения, а также утилизацию таких изделий и материалов, в том числе ртутьсодержащих ламп и иных отходов, образующихся в процессе эксплуатации Помещения;

2.4.16. не загромождать 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 предъявлять претензии, налагать штрафы, иные законные платежи в отношении Помещения, в том числе в связи с неисполнением Арендатором условий настоящего Договора, Арендатор не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Арендодателя обязан компенсировать ООО «РЕГИОН Девелопмент» все понесенные расходы и оперативно за свой счет принять меры для исправления возможных нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов в последствии;

2.4.18. в случае аварийных ситуаций и неполадок в работе Помещения, в том числе в Инженерных системах, Арендатор обязан за свой счет предпринять все разумные и неотложные меры для предотвращения ущерба Помещению и Объекту в целом и за свой счет, при наличии иных, осуществить необходимые ремонтные работы по восстановлению Помещения/Инженерных систем/Объекта;

2.4.19. при сдаче Помещения в субаренду осуществлять контроль за эксплуатацией субарендаторами Помещения и Инженерных систем в соответствии с условиями настоящего Договора и правилами, установленными действующим законодательством;

2.4.20. в случае сдачи Помещения в субаренду Арендатор обязуется переоформлять счета за потребленные коммунальные услуги субарендаторы либо установить иной порядок оплаты соглашением сторон, и осуществлять контроль за своевременной их оплатой субарендаторами;

2.4.21. в сроки, согласованные Сторонами, вносить установленные настоящим Договором платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.22. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном **статьей 5** настоящего Договора;

2.4.23. не распоряжаться Помещением (не вносить в уставный капитал, не передавать в залог или в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, не обременять другими обязательствами за исключением сдачи в субаренду), а также не вступать сторонней по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц за Помещение;

2.4.24. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.25. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.26. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных 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 ставших ему известными любых неисправностях в инженерных системах, повреждениях или разрушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.28. назначить ответственного сотрудника за соблюдением электро- и пожаробезопасного состояния в Помещении, сообщить его данные и контактные телефоны Арендодателю 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 передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.30. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.31. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представлять Арендодателю нотариально заверенные копии измененных документов в срок не более десяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае

1) в первую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

2) во вторую очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.8. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления в иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, для усиления работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.

3.9. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательства произвести взаиморасчеты между собой.

3.10. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью 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 улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением 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 обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом 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, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

5.3. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт приема-передачи Помещения, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора.

5.4. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора в Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требования Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в тем объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя за содержание заложенной вещи и расходов по взысканию. Стороны возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной ставки (далее по тексту – «**Арендная плата**») в месяц составляет 27 576,86 (двадцать семь тысяч пятьсот семьдесят шесть) рублей 86 копеек, в т.ч. НДС 18 % за все Помещение.

3.2. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, а также потребляемой Арендатором электроэнергии и услуг телефонной связи.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку электроэнергии и предоставления услуг связи и осуществляет оплату в соответствии с заключенными договорами.

3.3. Арендатор ежемесячно оплачивает ООО «ЮграТеплоГазСтрой» (далее – «Управляющая компания») коммунальные платежи за арендуемое Помещение в сроки, установленные договором № 030615-ЮГТС-ТЮ управления многоквартирным домом от 03.06.2015г. либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность таких оплаты субарендаторами.

3.3.1. Арендатор самостоятельно предпринимает необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании счетов на оплату коммунальных услуг либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность получения счетов субарендаторами.

3.3.2. Для выполнения обязательств, указанных в п. 3.3. Договора Арендатор обязуется заключить дополнительное соглашение к договору № 030615-ЮГТС-ТЮ управления многоквартирным домом от 03.06.2015г. с Управляющей компанией не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует заключение данного дополнительного соглашения субарендаторами в указанный срок.

3.4. В срок не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца следующего за отчетным, Арендатор направляет Арендодателю отчет о произведенных коммунальных платежах за Помещение за предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих 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 последнее число (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 п. 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещения.

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.

Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.7. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате Арендной платы 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. Надлежащее указание в платежном поручении считается надлежащим, 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 о назначении платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе зачитать 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 зачитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

7.2. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предположении сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Несоблюдение порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны право ссылаться 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, в этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возникших убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях не исполнения или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При решении вопросов, не нашедших отражения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающих из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При недостижении взаимоприемлемого решения спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание каких-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным 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 подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует по «10» марта 2017 г. включительно.

10.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

10.4. Арендодатель 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.

10.5. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель 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.

10.6. В случае если Арендатор или субарендаторы эксплуатируют Помещение с нарушением действующих нормативных актов РФ, правил предписаний и распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иных надзорных органов, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта Помещения и Инженерных систем, Арендодатель имеет права, направив предварительное 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 пени, возникшую в период действия Договора.

10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Стороны не примут решение о его продлении, либо с момента, указанного в п.п. 10.5., 10.6. настоящего Договора.

11. Прочие условия

договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

5.5. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.4. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае неоплаченных Арендатором пеней в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, Стороны согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке 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, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. В случае невнесения Арендатором арендных платежей в сроки, предусмотренные п. 3.5. Договора, а также иных платежей по Договору Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,027% (ноль целых двадцать семь тысячных процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.5. Договора, по дату ее фактической выплаты в случае получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению изменение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимаются, на основании решения Арендодателя, направляемом Арендатору в виде соответствующего уведомления.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.4. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.5. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств 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 причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу третьих лиц по причине нарушения правил эксплуатации Помещения, санитарных, экологических норм, правил противопожарной безопасности, несвоевременного осуществления капитального или текущего ремонта, недобросовестного поведения посетителей или работников Арендатора/субарендаторов, а также вследствие нарушения условий настоящего Договора, Арендатор обязуется возместить все причиненные убытки в полном объеме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя, Управляющей организации, государственных или муниципальных органов, иных лиц.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу Арендодателя Объекту, прилегающей территории и т.д., Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.9. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.10. Положение о законных процентах не применяются в отношениях Сторон по настоящему Договору.

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, установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

11.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всех случаях изменения реквизитов уведомившая эту Сторону обязана в 10-дневный срок уведомить об этом другую.

11.3. Все уведомления, направленные Сторонами в соответствии с условиями Договора, вручаются лично уполномоченным лицам под расписку о получении или направляются представителю отличенным заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре.

Все уведомления считаются исходящими, обратно полученными и моментом их получения Стороной.

11.4. Приложение №1 «Экспликация помещения» является неотъемлемой частью Договора.

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»	Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»
Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка дом 10, корп.2 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 р/с 40701810420000001371 ПАО «Сбербанк» Московский банк Сбербанка к/с 30101810700000000202 в Отделении 1 Москва БИК 044583297 ОГРН/ИНН 7708227080/ 7720601001 Контакт: тел. (495) 777-24-64	Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1 р/с 40702810167460004403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810700000000663, ИНН 8601019051/КПП 860101001 ОГРН 1138601000494 Контакт: 8-950-519-06-33
Генеральный директор ЗАО «РЕГИОН Девелопмент» /А.Е. Жуйков/	Генеральный директор /М.В. Преловская/

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
№ _____-ХМ-А от _____ 2016 года

Экспликация Помещения

№ п/п	№ помещения	площадь помещения	занимаемая площадь
1	1002	91,5	91,5
Итого занимаемая площадь:			91,5

План Помещения

Арендодатель
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»
Генеральный директор
/А.Е. Жуйков/

Арендатор
ООО «Чехов Хаус»
Генеральный директор
/М.В. Преловская/

Дополнительное соглашение № 1
к договору № 110416-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 11.04.16 г.

г. Ханты-Мансийск «10» марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Антарес», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании доверенности от 13.02.2017 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы, Кузнецовым Николаем Ивановичем, зарегистрированной в реестре за № 9-562, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Прелиной Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, подписали настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – Соглашение) к договору № 110416-ХМ-А аренды нежилого помещения от 11.04.16 г. (далее по тексту **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в п. 10.2 и п. 10.8 Договора, изложив их в следующей редакции:
«10.2. Настоящий Договор действует 11 (одиннадцать) месяцев с даты его подписания.»
«10.8. По окончании срока действия Договора, если ни одна из Сторон в срок не менее чем за 30 (Тридцать) дней до окончания срока не заявит о своем намерении отказаться от Договора, он считается продленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на тех же условиях без заключения отдельного соглашения. Количество пролонгаций при этом не ограничено".
2. Остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
4. Настоящее Соглашение подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

5. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»	**Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»**
Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул Шаболовка, д. 10, корп. 2 р/с 40701810000000000112 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 ИНН/КПП 7708227080/ 775001001 Конт. тел. (495) 777-29-54	Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1 р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651 ИНН 8601049051/КПП 860101001 ОГРН 1138601000093 Конт.тел.8-950-500-06-33
Представитель по доверенности	Генеральный директор
/Ф.П. Конышева/	/М.В. Прелиная/

А К Т
приема-передачи нежилого помещения
по договору № 110416-ХМ-А
от 11 апреля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Антарес», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Прелиной Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, составили настоящий акт приема-передачи по договору аренды нежилого помещения **№ 110416-ХМ-А** от 11 апреля 2016 года о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилое помещение **№ 1002**, общей площадью **91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) квадратных метра** (далее по тексту **«Помещение»**):

№ помещения	Площадь	Кадастровый номер
1002	91,5	86:17:0010107:121

расположенное на цокольном этаже жилого здания по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, (далее по тексту - **«Помещение»**).

Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, с учетом следующих характеристик:

1. Отсутствие естественного освещения. Свет попадает только через небольшое окно из входного тамбура.
2. Наличие выступающих ростверков, балок, лестниц, входных групп уменьшает полезную площадь зала и ограничивает варианты перепланировки.
3. Расположение несущих колонн посередине зала уменьшает возможности перепланировки.
4. Низкие потолки 3,0м (без учета коммуникаций под потолком – 0,5м и выступающих ростверков h-0,3-0,4м).
5. Коммуникации, являющиеся неутрализованными затеями и требующими восстановления доступ для эксплуатации и ремонта не закрыта коробами.
6. Отсутствует второй выход (запасной, технический для осуществления выгрузки-погрузки).
7. Помещение передается без ремонта.
8. Сложности при монтаже вывесок и рекламных конструкций (обязательно согласование конструкции фасада).
9. Расположение жилых квартир непосредственно над Помещением.
10. На момент приема – передачи Помещения, отсутствуют показания приборов учета потребления энергетических ресурсов:

№ помещения	Показания приборов учета
1002	Хол. Вода 0,0;
	Гор. Вода 0,0;
	Электричество 674 квт/ч;
	Тепловая энергия 16,13 квт.

Претензии у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»	**ООО «Чехов Хаус»**
Генеральный директор	Генеральный директор
/А.Е. Жуйков/	/М.В. Прелинская/

Дополнительное соглашение № 2
к Договору № 110416-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 11 апреля 2016 г.

г. Ханты-Мансийск «15» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Аметрин», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Коньшевой Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемом далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Прилоховой Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны; далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – **Соглашение**) к договору № 110416-ХМ-А аренды нежилого помещения от 11 апреля 2016 г. (далее по тексту - **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с «01» января 2019 г. изложить п. 5.1 Договора в следующей редакции:

«5.1. Размер арендной ставки (далее по тексту - **«Арендная плата»**) в месяц за все Помещение составляет 27 576,86 (двадцать семь тысяч пятьсот семьдесят шесть) рублей 86 копеек, в том числе НДС по ставке, установленной законодательством РФ.»

2. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2019 г.

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу 1 (один) экземпляр – для Арендодателя и 1 (один) экземпляр – для Арендатора.

5. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Аметрин»	**ООО «Чехов Хаус»**
Адрес: 119021, г. Москва, Бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6, помещение I, комната 1 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6, помещение I, комната 1 ИНН/КПП 7708227080/ 770401001 р/с 40701810000000001 (Т-Банк ГПБ (АО) к/с 3010 1810 2000 0000 0825 БИК 044525825 Конт. тел. (495) 777-29-84	Адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина 118/7, кв. 4, Телефон 8(3467) 388-408, chekhov-house.site, ОГРН 1178601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001, р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651,
Генеральный директор	
_____ /О.П. Коньшева/	_____ /М.В. Прилохова/

производстве ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, 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 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 выносится предписание с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться 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 к Помещению;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, связи и водоснабжения.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору указанное в п. 1.1. настоящего Договора Помещение по Акту в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора;

2.2.3. своевременно выставлять счета-фактуры по настоящему Договору.

Арендодатель выставляет Арендатору счета-фактуры и акты по квартально в последний рабочий день соответствующего месяца квартала.

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 присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. проходить в места общего пользования на территории Объекта и в Объекте и использовать места общего пользования для целей, для которых они предназначаются;

2.3.4. за свой счет и своими силами устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованиям жилищного и гражданского законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания 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 окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ, без получения предварительного письменного согласия Арендодателя на производение указанных работ;

2.3.6. производить перепланировку или переоборудование Помещения при условии соблюдения правил пожарной безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ ТОЛЬКО при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя о планируемой перепланировке и/или переоборудовании;

2.3.7. предоставлять Помещение или его часть в субаренду с согласия Арендодателя. При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендаторов или лица, 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, а также соблюдение ими в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении норм и правил, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем.

Договор № 010116-ХМ-А
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «15» февраля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алтарраю», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Жукова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Прелоской Марии Викторовны, действующей 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 возмездное владение и пользование, а Арендатор принимает следующие нежилые помещения **№№ 1003, 1006**, общей площадью **276,5 (Двести семьдесят шесть целых пять десятых) квадратных метров** (далее по тексту **«Помещения»**) из них:

№ помещения	Площадь	Кадастровый номер
1003	145,80	86:12:0101071:85
1006	130,70	86:12:0101071:95

расположенные на цокольном этаже жилого здания по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8 (далее по тексту **«Объект»**), в состоянии пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте определяется в **Приложении №1** 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 инженерного оборудования, коммуникаций, и иную информацию о Помещении, характеризующую 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 включены в Акт. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Алтарраю» на основании Свидетельств о государственной регистрации права собственности:

№ помещения	№ бланка	Дата выдачи	№ записи в ЕГРП
1003	86-АВ 045993	26.02.2015	86-86/001-86/001/004/2015-275/1
1006	86-АВ 045964	26.02.2015	86-86/001-86/001/004/2015-278/1

Обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» осуществляет доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алтарраю» на основании правил доверительного управления (с изменениями и дополнениями) от 27.06.2014 г., зарегистрированными ЦБ РФ за № 2822.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

2.3.8. самостоятельно, за свой счет произвести согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, производимой Арендатором в Помещении;

2.3.9. указывать адрес Помещения в качестве юридического адреса Арендатора/Субарендатора.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к пользованию нежилым помещением;

2.4.2. поддерживать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет (либо за счет субарендатора) приобрести пожарный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдении условий настоящего Договора; обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток;

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения, включая текущий ремонт инженерных сетей, в том числе, но не ограничиваясь: системы отопления и кондиционирования воздуха, лифтовые установки, водопроводно-канализационная сеть, системы снабжения ГВС, ХВС, канализация, электрические и осветительные системы, электрические щиты, противопожарные системы, охранная сигнализация и иные технические устройства, необходимые для нормальной эксплуатации Помещения в соответствии с его назначением (далее – «Инженерные системы»);

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращение Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

2.4.6. за свой счет производить капитальный ремонт Помещения, в том числе капитальный ремонт Инженерных систем Помещения;

2.4.7. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.8. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.9. нести ответственность за любые работы произведенные в Помещении, в том числе работы по внутренней перепланировке Помещений, по переносу электропроводки или коммуникаций, ремонту или переоборудованию Инженерных систем и т.п.;

2.4.10. разрабатывать без согласования с Арендодателем планы и/или технические спецификации относительно капитального или текущего ремонта Помещения; его отделки, переоборудования, перепланировки; проводить ремонтно-отделочные работы, затрагивающие инженерные системы Объекта в соответствии с существующими нормами и правилами, а при необходимости за свой счет и самостоятельно получать соответствующие согласования в государственных, муниципальных и иных органах, учреждениях, организациях, у физических и/или юридических лиц (МВК, УГПС, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и т.д.);

2.4.11. в случае изменения площадей в результате переоборудования или перепланировки Помещения Арендатор обязуется за свой счет вносить изменения в техническую документацию на Помещение, вносить изменения в сведения ЕГРП, а также получать в соответствующих органах и учреждениях и предоставлять Арендодателю оригиналы технической документации и свидетельств о государственной регистрации права при условии предварительного согласования Арендатором данной перепланировки или переоборудования, в соответствии в п. 2.3.6. Договора, не позднее одного месяца с момента окончания таких переоборудования или перепланировки;

2.4.12. соблюдать в процессе эксплуатации и осуществления ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем;

2.4.13. обеспечить соответствие Помещений и Инженерных систем, входящих в их состав, требованиям действующего законодательства, установленного для нормальной их эксплуатации, а также обеспечить надлежащее состояние Инженерных систем или предъявления их контролирующим (надзорным) органам;

2.4.14. осуществлять регулярный технический контроль за эксплуатацией Помещения и Инженерных систем;

2.4.15. своевременно за свой счет приобретать и осуществлять замену комплектующих изделий и расходных материалов, необходимых для эксплуатации Помещений, а также утилизацию таких изделий и материалов, в том числе ртутьсодержащих ламп и иных отходов, образующихся в процессе эксплуатации Помещения;

2.4.16. не загромождать 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 предъявлять претензии, налагать штрафы, иные законные платежи в отношении Помещения, в том числе в связи с неисполнением Арендатором настоящего Договора, Арендатор не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя обязан компенсировать ООО «РЕГИОН Девелопмент» все понесенные расходы и оперативно за свой счет принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов в последствии;

2.4.18. в случае аварийных ситуаций и неполадках в работе Помещения, в том числе в Инженерных системах Арендатор обязан за свой счет предпринять все разумные и необходимые меры для предотвращения ущерба Помещению и Объекту в целом и за свой счет, при наличие вины, осуществить необходимые ремонтные работы по восстановлению Помещения/Инженерных систем/Объекта;

2.4.19. при сдаче Помещения в субаренду осуществлять контроль за эксплуатацией Субарендаторами Помещения и Инженерных систем в соответствии с условиями настоящего Договора и правилами, установленными действующим законодательством;

2.4.20. в случае сдачи Помещений в субаренду Арендатор обязуется перевыставлять счета за потребленные коммунальные услуги субарендаторам либо установить иной порядок оплаты соглашением сторон, и осуществлять контроль за своевременной их оплатой субарендаторами.

2.4.21. в сроки, согласованные Сторонами, вносить установленные настоящим Договором платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.22. возвращать Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном **статьей 5** настоящего Договора;

2.4.23. не распоряжаться Помещением (внесение в уставный капитал, по договорам залога и поручительства, в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, обремененное другими обязательствами за исключением сдачи в субаренду), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.24. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.25. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных соответствующими знаками;

2.4.26. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных 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 ставших ему известными любых неисправностях в инженерных системах, поврежденных или разрушенных в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.28. назначить ответственного сотрудника за соблюдением электро- и пожаробезопасного системам в Помещении, сообщить его данные и контрактные телефоны Арендодателю 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 передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.30. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

7.4.31. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии измененных документов в срок не более десяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной ставки (далее по тексту – «**Арендная плата**») составляет **250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** в квартал, включая НДС (18%).

3.2. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, а также потребленной Арендатором электроэнергии и услуг телефонной связи.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку электроэнергии и предоставления услуг связи и осуществляет оплату в соответствии с заключенными договорами.

3.3. Арендатор ежемесячно оплачивает ООО «ЮграТеплоГазСтрой» (далее – «Управляющая компания») коммунальные платежи за арендуемое Помещение в сроки, установленные договором № 030615-ЮТГС-ТЮ управления многоквартирным домом от 03.06.2015г. либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность такой оплаты субарендаторами.

3.3.1. Арендатор самостоятельно предпринимает необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании счетов на оплату коммунальных услуг либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность получения счетов субарендаторами.

3.3.2. Для выполнения обязательств указанных в п. 3.3. Договора Арендатор обязуется заключить дополнительное соглашение к договору № 030615-ЮТГС-ТЮ управления многоквартирным домом от 03.06.2015г. с Управляющей компанией не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует заключение данного дополнительного соглашения субарендаторами в указанный срок.

3.4. В срок не позднее 15 (Пятнадцатого) числа следующего за отчетным Арендатор направляет Арендодателю отчет о произведенных коммунальных платежах за Помещение за предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих организаций счетов на оплату.

3.5. Арендная плата вносится Арендатором в следующем порядке:

3.5.1. первый арендный платёж за период с даты заключения Договора по последнее число (включительно) месяца квартала, в котором Договор был заключен, вносится в течение 30 (Тридцать) рабочих дней с момента заключения Договора;

3.5.2. последующие арендные платежи уплачиваются ежеквартально за текущий квартал в размере, установленном п. 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа каждого первого месяца квартала.

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.

Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений/иных документов к Договору, вытекающих из Договора, Стороны несут в равных долях.

3.7. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате Арендной платы 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 считается надлежащим, 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 зачитать 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 предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

2) во вторую очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.8. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, или «условная» работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.

3.9. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательств произвести взаиморасчеты между собой.

3.10. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью 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 улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением 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 обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом 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, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

5.3. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт приема-передачи Помещения, в котором фиксируют состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора.

5.4. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего

Договора в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию. Стороны договорились, что стоимости заложенного имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

5.5. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.4. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае невыплаты Арендатором долгов в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, Стороны согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке 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, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. В случае невнесения Арендатором арендных платежей в сроки, предусмотренные п. 3.2. Договора, а таковых платежей по Договору Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,027% (ноль целых двадцать семь тысячных процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.2. Договора, по дату ее фактической выплаты в случае получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимаются, на основании решения Арендодателя, направляемом Арендатору в виде соответствующего уведомления.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.4. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.5. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств 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 причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу третьих лиц по причине нарушения правил эксплуатации Помещений, санитарных, экологических норм, правил противопожарной безопасности, несвоевременного осуществления капитального или текущего ремонта, противоправного поведения посетителей или работников Арендатора/субарендаторов, а также вследствие нарушения условий настоящего Договора, Арендатор обязуется возместить все причиненные убытки в полном объеме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя, Управляющей организации, государственных или муниципальных органов, иных лиц.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу Арендодателя Объекту, прилегающей территории и т.д. Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.10. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и на свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

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 установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Стороны, подвергнувшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Необладание порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает сторона право ссылаться 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 связи с расторжением Договора. В остальных случаях не исполнения или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При решении вопросов, не нашедших отражения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающих из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При недостижении взаимоприемлемого решения спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание каких-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным 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 подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует по «15» января 2017 г. включительно.

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 (одни) месяца до даты расторжения настоящего Договора.

10.5. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе в одностороннем 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 отправления уведомления Арендодателем Арендатору.

10.6. В случае, если Арендатор или субарендаторы эксплуатируют Помещение с нарушением действующих нормативных актов РФ, правил, предписаний и распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иных надзорных органов, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта, Помещений и Инженерных систем, Арендодатель имеет право, направив предварительное письменное уведомление за 3 (Пять) рабочих дней, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

10.7. С момента, указанного в предупреждении, предусмотренном п.п. 10.4., 10.5. 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 пени, возникшую в период действия Договора.

10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Сторонами не принято решение о его продлении, либо с момента, указанного в п. 10.6. настоящего Договора.

11. Прочие условия

А К Т
приема-передачи нежилого помещения
по договору № 010116-ХМ-А
от 15 февраля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Авитарик», именуемое далее «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Преловской Марии Викторовны, с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», составили настоящий акт приема-передачи по договору аренды нежилого помещения **№ 010116-ХМ-А** от 15 февраля 2016 года о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилые помещения **№№ 1003, 1006**, общей площадью **276,5 (Двести семьдесят шесть целых пять десятых) квадратных метров** (далее по тексту «**Помещение**») из них:

№ помещения	Площадь	Кадастровый номер
1003	**145,80**	86:12:0101071:85
1006	**130,70**	86:12:0101071:51

расположенные на цокольном этаже жилого здания по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8, (далее по тексту – «**Помещение**»).

Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, с учетом следующих характеристик:

1. Отсутствие естественного освещения. Свет попадает только через небольшие окна из входного тамбура.
2. Наличие выступающих ростверков, ниш, лестниц, входных групп уменьшает полезную площадь зала и ограничивает варианты перепланировки.
3. Расположение несущих колонн посередине зала уменьшает возможности перепланировки.
4. Низкие потолки 3,0м (без учета коммуникаций под потолком – 0,5м и выступающих ростверков h-0,3-0,4м).
5. Коммуникации, являющиеся внутридомовыми сетями и требующими постоянный доступ для эксплуатации и ремонта, не закрыты коробами.
6. Отсутствует второй выход (аварийный, технический для осуществления выгрузки-погрузки).
7. Помещения передаются без ремонта.
8. Сложности при монтаже вывесок и рекламных конструкций (обусловлено особенностями конструкции фасада).
9. Расположение жилых квартир непосредственно над Помещением.
10. На момент приема – передачи Помещения, следующие показания приборов учета потребления энергетических ресурсов:

№ помещения	Показания приборов учета
1003	Хол. Вода 0,0;
	Гор. Вода 0,0;
	Электричество 759 кВт/ч;
	Тепловая энергия 18 254 кВт.
1006	Хол. вода 0,0;
	Гор. вода 0,0;
	Электричество 602,12 кВт/ч;
	Тепловая энергия 17 539 кВт.

11.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всех случаях изменения реквизитов уполномоченных лиц Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

11.3. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уполномоченному лицу под расписку о получении либо направляются предварительно оплаченным заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре.

Все уведомления считаются надлежащим образом полученными с момента их получения Сторонами.

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	**Арендатор**
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Авитарик»	**Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»**
Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 р/с 40701810420000001211 ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» к/с 30101810700000000297 в Отделении 1 Москва БИК 044583297 ИНН/КПП 7708227080/ 773001001 Конт. тел. (495) 777-29-04	Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1 р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651 ИНН 8601049051/КПП 860101001 ОГРН 1138601000493 Конт.тел.8-950-500-06-33
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ /А.Е. Жуйков/	_____ /М.В. Преловская/

Претензий у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.

Арендатор
ООО «Чехов Хаус»

Генеральный директор

/М.В. Преловская/

Арендодатель
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»

Генеральный директор

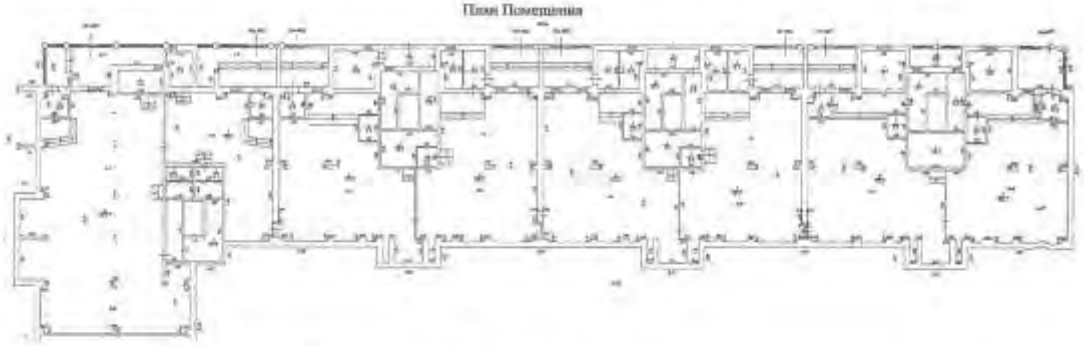
/А.Е. Жуйков/

к договору аренды нежилого помещения
№ 010116-ХМ-А от 15 февраля 2016 года

Экспликация Помещения

№ п/п	№ помещения	площадь помещения	занимаемая площадь
1	1003	145,80	145,80
2	1006	130,70	130,70
Итого занимаемая площадь:			276,5

План Помещения



Арендодатель
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»

Генеральный директор

/А.Е. Жуйков/

Арендатор
ООО «Чехов Хаус»

Генеральный директор

/М.В. Преловская/

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 010116-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 15.02.16 г.

г. Ханты-Мансийск «11» апреля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алтарак», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Прелавской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту «Соглашение») к договору № 010116-ХМ-А аренды нежилого помещения от 15.02.16 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем.

1. Стороны пришли к соглашению внести с «11» апреля 2016 г. следующие изменения в Договор:

1.1. изложить п. 2.2.3 Договора в следующей редакции:

«2.2.3 своевременно выставлять счета-фактуры по настоящему Договору. Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру и акт в последний рабочий день соответствующего расчетного месяца.»

1.2. изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1 Размер арендной ставки (далее по тексту – **«Арендная плата»**) составляет 83 333,34 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 34 копейки в месяц, включая НДС (18%) за все Помещение».

1.3. изложить п.п. 3.5.2 Договора в следующей редакции:

«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».

1.4 изложить п. 3.6. Договора в следующей редакции:

«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. О изменении суммы арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты ее изменения. Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору».

1.5. изложить п.6.3. Договора в следующей редакции:

«6.3 В случае невнесения Арендатором арендных платежей в сроки, предусмотренные п. 3.5 Договора, а также иных платежей по Договору, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,027% (ноль целых двадцать семь тысячных процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.5. Договора, по дату ее фактической выплаты в случае получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимаются, на основании решения Арендодателя, направленном Арендатору в виде соответствующего уведомления.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.»

1.6. Изложить п. 10.7. Договора в следующей редакции:

«10.7. С момента, указанного в уведомлении, предусмотренном п.п. 10.5., 10.6. настоящего Договора, все обязательства Арендодателя по настоящему Договору прекращаются.»

1.7. Изложить п. 10.8. Договора в следующей редакции:

«10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении срока его действия, если Сторонами не принято решение о его продлении, либо с момента, указанного в п.п. 10.5., 10.6. настоящего Договора.»

2. Стороны пришли к соглашению дополнить ст. 6 «Ответственность сторон» пунктом 6.11, изложив его в следующей редакции:

«6.11. Положение о законных процентах не применяются к отношениям Сторон по настоящему Договору».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Соглашением, действуют условия Договора.

4. Настоящее Соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алтарак»	**Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»**
Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корп.2 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 р/с 40701810424000001211 ПАО «Ханты-Мансийский Банк Открытие» к/с 30101810700000000297 в Отделении 1 Москва БИК 044583297 ИНН/КПП 7708227080/ 77001001 Конт. тел. (495) 777-24-64	Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1 р/с 40702810067460084603 в Западно-Сибирском Банке Сбербанка РФ г. Тюмень БИК 047102651, к/с 30101810800000000651 ИНН 8601049051/КПП 860101001 ОГРН 1138601000493 Конт.тел 8-950-500-06-33
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ А.Е. Жуйков	_____ М.В. Прелавская

Дополнительное соглашение № 2
к договору № 010116-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 15.02.16 г.

г. Ханты-Мансийск «10» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аштарак», именуемое далее «Арендодатель», в лице Киселева Ивана Николаевича, действующего на основании доверенности от 25.02.2016 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы, Кузнецовым Николаем Ивановичем, зарегистрированной в реестре за № 5-1367, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Прозовской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», подписали настоящее дополнительное соглашение №2 (далее – Соглашение) к договору № 010116-ХМ-А аренды нежилого помещения от 15.02.16 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в п. 10.2 и п. 10.8 Договора, изложив их в следующей редакции:
«10.2. Настоящий Договор действует 11 (одиннадцать) месяцев с даты его подписания.»
«10.8. По окончании срока действия Договора, если ни одна из Сторон в срок не менее чем за 30 (Тридцать) дней до окончания срока не заявит о своем намерении отказаться от Договора, он считается продленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на тех же условиях без заключения отдельного соглашения. Количество пролонгаций при этом не ограничено".
2. Остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, при этом Стороны в порядке п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с 14 января 2017 г.
4. Арендодатель подтверждает, что с даты подписания настоящего Соглашения для проведения расчетов по Договору в направлении уведомлений, актуальными являются реквизиты, указанные в п. 6 Соглашения.
5. Настоящее Соглашение подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

6. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аштарак»	Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»
Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп. 2 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 р/с 40701810000000000123 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 ИНН/КПП 7708227080/ 775001001 Конт.тел. (495) 777-29-64	Адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1 р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень БИК 047102651, к/с 30101810800000000651 ИНН 8601049031/КПП 860101001 ОГРН 1138601000493 Конт.тел.8-950-500-66-33
Генеральный директор	Генеральный директор
/И.Н. Киселев/ действующий по доверенности	/М.В. Прозовская/

Дополнительное соглашение № 3
к Договору № 010116-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 15 февраля 2016 г.

г. Ханты-Мансийск «10» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Аштарак», именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Кочешевой Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Прозовской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – **Соглашение**) к договору № 010116-ХМ-А аренды нежилого помещения от 15 февраля 2016 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с «01» января 2019 г. изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:
«3.1 Размер арендной ставки (далее по тексту – «Арендная плата») составляет 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек в квартал, включая НДС по ставке, установленной законодательством РФ.»
2. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации.
3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2019 г.
4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу 1 (один) экземпляр – для Арендодателя и 1 (один) экземпляр – для Арендатора.

5. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Аштарак»	ООО «Чехов Хаус»
Адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 17 А, этаж 6, помещение I, комната 1. Почтовый адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 17 А, этаж 6, помещение I комната 1 ИНН/КПП 7708227080/ 770401001 р/с 40701810000000000123 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 Конт.тел. (495) 777-29-64	Адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина 118/1, кв. 4. Телефон 8(3467) 388-408, chekov-house.site. ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049031, КПП 860101001, р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651
Генеральный директор	
/О.П. Кочешева/	/М.В. Прозовская/

ОБРАЗЕЦ

Дополнительное соглашение № 4
к Договору № 010116-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 15 февраля 2016 года

г. Ханты-Мансийск «02» мая 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Доверительное» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Аметрин», именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Конкиной Ольги Петровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехи Хаус», именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Дрешовой Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 (далее – Соглашение) к Договору № 010116-ХМ-А аренды нежилого помещения от «15» февраля 2016 года (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с уменьшением арендуемой Арендатором по Договору площади Помещения с «02» мая 2019 года Стороны пришли к соглашению внести с «02» мая 2019 года следующие изменения в Договор:

1.1. Изложить п.1.1. Договора изложив его в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель в соответствии с настоящим Договором передает в срочное возмездное пользование, а Арендатор принимает нежилое помещение **№ 1008** общей площадью **145,6** (сто сорок пять целых и **6/10**) квадратных метров кадастровый номер **86:12:0101071:85** (далее по тексту «**Помещение**»), расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 (далее по тексту «**Объект**»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Местоположение Помещения на Объекте определяется в Приложении №1 к настоящему Договору».

1.2. Изложить п.1.5. Договора изложив его в следующей редакции:

«1.5. Помещение принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Аметрин», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права по бланку 86-АВ 045952 от 26.02.2015 года выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (регистрационная запись в Единым государственном реестре недвижимости № 86-86/001-86/001/084/2015-275/1), кадастровый (условный) номер: 86:12:0101071:85.

Объектом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Доверительное» осуществляет доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Аметрин» на основании правил доверительного управления ЗПИФ комбинированного «Аметрин» зарегистрированных Банком России 27 июня 2014 г. за № 2822 (с изменениями и дополнениями)».

1.3. Изложить п.3.1. Договора изложив его в следующей редакции:

«3.1. Размер арендной платы (далее по тексту - «Арендная плата») в месяц составляет 43 942,78 (Сорок три тысячи девятьсот сорок два) рубля 78 копеек (в том числе НДС по ставке, установленной законодательством РФ) за все Помещение».

2. Изложить п. 3.3. Договора изложив его в следующей редакции:

«3.3. Арендатор ежемесячно оплачивает организации, осуществляющей управление и обслуживание Объекта (далее – «Управляющая компания») коммунальные платежи за арендуемое Помещение в сроки, установленные договором с Управляющей компанией либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность такой оплаты субарендатором. Арендатор обязуется оплачивать коммунальные услуги за период начиная с даты подписания Акта».

3. Изложить п. 3.3.2. Договора изложив его в следующей редакции:

«3.3.2. Для выполнения обязательств указанных в п. 3.3. Договора Арендатор обязуется заключить договор на предоставление коммунальных услуг с Управляющей компанией не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания с ним настоящего Договора либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует заключение такого дополнительного соглашения субарендатором в указанный срок».

4. Стороны пришли к соглашению с «02» мая 2019 года изложить Приложение № 1 к Договору аренды в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

5. Арендатор обязан передать Арендодателю не позднее «02» мая 2019 года нежилое помещение № 1008 общей площадью 139,7 (сто тридцать девять и семь десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:85 (далее - «Помещение № 1006»), расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, по акту приема-передачи в исправном состоянии. Арендатор обязуется в порядке и сроки, предусмотренные Договором выполнить свои обязательства по оплате арендной платы по Договору за фактически полученным Арендатором Помещением № 1006, а также оплатить за Помещение № 1006 коммунальные услуги, выставленные Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями за период пользования в аренде у Арендатора Помещения № 1006 по Договору.

6. Стороны договорились, что для проведения расчетов по Договору и для обмена уведомлениями, корреспонденцией по Договору Стороны будут использовать реквизиты, указанные в п. 10 Соглашения.

7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента подписания.

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) идентичных экземплярах на русском языке, при этом 1 (один) экземпляр – для Арендодателя и 1 (один) экземпляр – для Арендатора.

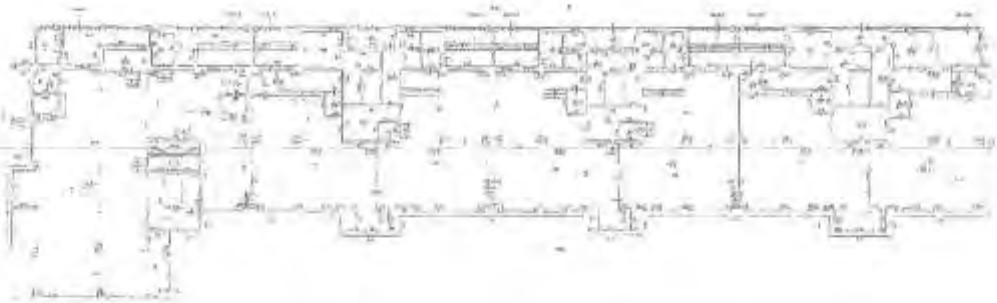
10. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Доверительное» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Аметрин»	**ООО «Чехи Хаус»**
Адрес местонахождения/почтовый адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6, помещение I, комната 1	Адрес местонахождения/почтовый адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина 118/1, кв. 1
ИНН/КПП 7708227060/ 770401001	ИНН 8601049051, КПП 860101001,
р/с 40701810000000000112 Банк ГПБ (АО)	р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень,
к/с 30101810200000000823	БИК 047102651, к/с 30101810800000000651
БИК 044525823	Телефон: 8 (3467) 388-408
Телефон: 8 (495) 777-39-64	Адрес электронной почты: chekhov-house.ru
Генеральный директор	Генеральный директор
/О.П. Конкина/	/М.В. Дрешова/

Приложение № 3 к Дополнительному соглашению № 4
к Договору № 010116-ХМ-А
аренды нежилого помещения от «15» февраля 2016 года

Приложение № 1
к Договору № 010116-ХМ-А
аренды нежилого помещения от «15» февраля 2016 года

План Помещения



Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Антарес»

Генеральный директор

/О.П. Конышева/

Арендатор:
ООО «Чехов Хаус»

Генеральный директор

/М.В. Преловская

«Чехов Хаус»

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
2 листа

«Чехов Хаус»

Ген. директор
Преловская М.В.

Генеральный директор
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
О.П. КОНЫШЕВА

АКТ ОСВОБОЖДЕНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
к Дополнительному соглашению № 4 от «02» мая 2019 года
к Договору аренды нежилого помещения
№ 010116-ХМ-А от 15 февраля 2016 года

г. Ханты-Мансийск «02» мая 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Аметрико», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Комаровой Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Прозовской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт освобождения нежилого помещения (далее – «Акт») к Дополнительному соглашению № 4 к Договору аренды нежилого помещения № № 010116-ХМ-А от 15.02.2016 года о нижеследующем:

1. Арендатор передал (возвратил), а Арендодатель принял в дату подписания настоящего Акта нежилое помещение № 1006 общей площадью 130,7 (сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер №:72-01/01/071:51 (далее по тексту «Помещение»), расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8.
2. Помещение передано Арендодателю в нормальном состоянии с учетом естественного износа.
3. На дату подписания настоящего Акта показания приборов учета потребления энергетических ресурсов Помещения следующие:

№	Номер счетчика	Показания приборов учета
1	13697357	Хол. вода - 167,705 м3
2	10048600	Гор. вода – 304,135 м3
3	10743202	Электричество: 1. 60363,48 кВт/ч 2. 16167,084 кВт/ч
4	723664	Тепловая энергия – 15,5989 Гкал

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах.
5. Подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент Д.У. ЗПИФ комбинированный «Аметрико»

Генеральный директор

/О.П. Комарова/

Арендатор:
ООО «Чехов Хаус»

Генеральный директор

/М.В. Прозовская/

ПОЛУЧЕНО

«03» 10 2016

Договор № 011016-ХМ-А
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «01» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Антарес», именуемое далее «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Преловской Марии Викторовны, 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 возмездное владение и пользование, а Арендатор принимает следующие нежилые помещения **№№ 1004, 1005** общей площадью **278,1 (Двести семьдесят восемь целых одна десятая) квадратных метра** (далее по тексту «**Помещение**»), из них:

№ помещения	Площадь	Кадастровый номер
1004	**129,7**	86:12:0101071:56
1005	**148,4**	86:12:0101071:132

расположенные на цокольном этаже жилого здания по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 (далее по тексту «**Объект**»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте определяется в **Приложении №1** 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 вспомогательного оборудования, коммуникаций, и иную информацию о Помещении, характеризующую 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 включены 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 паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Антарес», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права:

№ помещения	№ бланка	Дата выдачи	№ записи в ЕГРП
1004	86-АВ 045962	26.02.2015	86-86/001-86/001/004/2015-276/1
1005	86-АВ 045963	26.02.2015	86-86/001-86/001/004/2015-277/1

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» осуществляет доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Антарес» на основании правил доверительного управления (с изменениями и дополнениями) от 27.06.2014 г., зарегистрированными ЦБ РФ за № 2822.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, 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 доставляли неудобства.

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель составляет акт. На основании указанного акта Арендодателем выносится предписание с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться 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 к Помещению;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, связи и водоснабжения.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору указанное в п. 1.1. настоящего Договора Помещение по Акту в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу 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.

2.3. 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 присоединить и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. проходить в места общего пользования на территории Объекта и в Объекте и использовать места общего пользования для целей, для которых они предназначаются;

2.3.4. за свой счет и своими силами устанавливать и демонтировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованиям жилищного и гражданского законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания 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 окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ, без получения предварительного письменного согласия Арендодателя на проведение указанных работ;

2.3.6. производить перепланировку или переоборудование Помещения при условии соблюдения правил пожарной безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ ТОЛЬКО при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя о планируемой перепланировке и/или переоборудовании;

2.3.7. предоставлять Помещение или его часть в субаренду с письменного согласия Арендодателя. При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендатора или лица, которому Помещение передано Арендатором в безвозмездное пользование, перед Арендодателем как за свои собственные, а том числе за соблюдение условий настоящего Договора Арендатор обязуется самостоятельно осуществлять контроль за соблюдением субарендаторами условий настоящего Договора, а также соблюдение ими в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении норм и правил, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем.

2.3.8. самостоятельно, за свой счет произвести согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, производимой Арендатором в Помещении;

2.3.9. указывать адрес Помещения в качестве юридического адреса Арендатора/Субарендатора.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к использованию нежилых помещениям;

2.4.2. поддерживать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет (либо за счет субарендатора) приобрести пожарный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора, обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток.

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения, включая текущий ремонт инженерных сетей, в том числе, но не ограничиваясь: системы отопления и кондиционирования воздуха, питающей установки, водопроводно-канализационной сети, системы снабжения ГВС, ХВС, канализации, электрической и осветительной системы, электрических щитов, противопожарной системы, охранной сигнализации и иных технических устройств, необходимые для нормальной эксплуатации Помещения в соответствии с его назначением (далее – «Инженерные системы»);

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращения Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

2.4.6. за свой счет производить капитальный ремонт Помещения, в том числе капитальный ремонт Инженерных систем Помещения;

2.4.7. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.8. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.9. нести ответственность за любые работы произведенные в Помещении, в том числе работы по внутренней перепланировке Помещений, по переносу электропроводки или коммуникаций, ремонту или переоборудованию Инженерных систем и т.п.;

2.4.10. разрабатывать без согласования с Арендодателем планы и/или технические спецификации относительно капитального или текущего ремонта Помещения, его отделки, переоборудования, перепланировки, проводить ремонтно-отделочные работы, затрагивающие Инженерные системы Объекта в соответствии с существующими нормами и правилами, а при необходимости за свой счет и самостоятельно получать соответствующие согласования в государственных, муниципальных и иных органах, учреждениях, организациях, у физических и/или юридических лиц (МВК, УГПС, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и т.д.);

2.4.11. в случае изменения названия в результате переоборудования или перепланировки Помещения Арендатор обязуется за свой счет вносить изменения в техническую документацию на Помещение, вносить изменения в сведения ЕГРП, а также получить в соответствующих органах и учреждениях и предоставить Арендодателю оригиналы технической документации и свидетельство о государственной регистрации права при условии предварительного согласования Арендатором данной перепланировки или переоборудования, в соответствии с п. 2.3.6. Договора, не позднее одного месяца с момента окончания такого переоборудования или перепланировки.

2.4.12. соблюдать в процессе эксплуатации и осуществления ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем;

2.4.13. обеспечить соответствие Помещения и Инженерных систем, входящих в их состав, требованиям действующего законодательства, установленного для нормальной их эксплуатации, а также обеспечить надлежащее состояние Инженерных систем для предъявления их контролирующим (надзорным) органам;

2.4.14. осуществлять регулярный технический контроль за эксплуатацией Помещения и Инженерных систем;

2.4.15. своевременно за свой счет приобретать и осуществлять замену комплектующих изделий и расходных материалов, необходимых для эксплуатации Помещения, а также утилизацию таких изделий и материалов, в том числе ртутьсодержащих ламп и иных отходов, образующихся в процессе эксплуатации Помещения;

2.4.16. не загромождать и не блокировать проходы, лестницы в коридоры в Объекте;

2.4.17. в случае, если контролирующие органы и прочие третьи лица на законных основаниях будут предъявлять претензии, налагать штрафы, иные законные платежи в отношении Помещения, в том числе в связи с неисполнением Арендатором условий настоящего Договора, Арендатор не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя обязан компенсировать ООО «РЕГИОН Девелопмент» все понесенные расходы и оперативно за свой счет принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов в последствии;

2.4.18. в случае аварийных ситуаций и неполадках в работе Помещения, в том числе в Инженерных системах Арендатор обязан за свой счет предпринять все разумные и неотложные меры для предотвращения ущерба Помещению и Объекту в целом и за свой счет, при наличие вины, осуществить необходимые ремонтные работы по восстановлению Помещения/Инженерных систем Объекта;

2.4.19. при сдаче Помещения в субаренду осуществлять контроль за эксплуатацией субарендаторами Помещения и Инженерных систем в соответствии с условиями настоящего Договора и правилами, установленными действующим законодательством;

2.4.20. в случае сдачи Помещения в субаренду Арендатор обязуется перевыставлять счета за потребленные коммунальные услуги субарендаторам либо установить иной порядок оплаты соглашением сторон, и осуществлять контроль за своевременной их оплатой субарендаторами.

2.4.21. в сроки, согласованные Сторонами, вносить установленные настоящим Договором платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.22. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном **статьей 5** настоящего Договора;

2.4.23. не распоряжаться Помещением (вносить в уставный капитал, не передавать в залог или в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, не обременять другими обязательствами за исключением сдачи в субаренду), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.24. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.25. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.26. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных 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 ставших ему известными любых неисправностях в инженерных системах, повреждениях или разрушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.28. назначить ответственного сотрудника за соблюдением электро- и пожаробезопасного состояния в Помещении, сообщить его данные и контрактные телефоны Арендодателю 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 передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.30. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.31. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии измененных документов в срок не более десяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на

2) во вторую очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.8. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, дни тушения работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.

3.9. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательства произвести взаиморасчеты между собой.

3.10. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью 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 улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением 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 обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом 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, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

5.3. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт приема-передачи Помещения, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора.

5.4. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора в Помещение в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной ставки (далее по тексту – «**Арендная плата**») в месяц составляет 83 816,55 **(Восемьдесят три тысячи восемьсот шестнадцать) рублей 55 копеек** включая НДС (18%) за все Помещение.

3.2. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, а также потребляемой Арендатором электроэнергии и услуг телефонной связи.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку электроэнергии и предоставления услуг связи и осуществляет оплату в соответствии с заключенными договорами.

3.3. Арендатор ежемесячно оплачивает ООО «ЮграТеплоГазСтрой» (далее – «Управляющая компания») коммунальные платежи за арендуемое Помещение в сроки, установленные договором № 030615-ЮТГС-ПО управления многоквартирным домом от 03.06.2015г. либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность такой оплаты субарендаторами.

3.3.1. Арендатор самостоятельно предпринимает необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании счетов на оплату коммунальных услуг либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность получения счетов субарендаторами.

3.3.2. Для выполнения обязательств указанных в п. 3.3. Договора Арендатор обязуется заключить дополнительное соглашение к договору № 030615-ЮТГС-ПО управления многоквартирным домом от 03.06.2015г. с Управляющей компанией не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует заключение данного дополнительного соглашения субарендаторами 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 предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих 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 последнее число (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 п. 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещения.

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.

Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.7. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате Арендной платы 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 считается надлежащим, 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 зачитать 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 зачитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашается задолженность Арендатора по просроченным арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Несоблюдение порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны право ссылаться 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 связи с расторжением Договора. В остальных случаях не исполнения или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При решении вопросов, не нашедших отражения в тексте и условиях настоящего Договора, не прямо или косвенно вытекающих из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При недостижении взаимоприемлемого решения спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обоих Сторон.

9.2. Признание каких-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным 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 подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует по «01» сентября 2017 г. включительно.

10.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

10.4. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения настоящего Договора, предупредив Арендатора в срок не позднее 1 (одного) месяца до даты расторжения настоящего Договора.

10.5. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель 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 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендатором.

10.6. В случае, если Арендатор или субарендаторы эксплуатируют Помещение с нарушением действующих нормативных актов РФ, правил, предписаний и распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иных надзорных органов, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального 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, предусмотренным настоящим пунктом, не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендным платежам и пени, возникшую в период действия Договора.

10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Сторонами не принято решение о его продлении, либо с момента, указанного в п.п. 10.5, 10.6. 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.

11.2. Во всех случаях изменения реквизитов уполномоченных лиц Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

5.5. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.4. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае непогашения Арендатором долгов в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, Стороны согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке 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, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. В случае невнесения Арендатором арендных платежей в сроки, предусмотренные п. 3.5. Договора, в виде арендных платежей по Договору Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,027% (ноль целых двадцать семь тысячных процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.5. Договора, по дату ее фактической выплаты в случае получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимается, на основании решения Арендодателя, направляемом Арендатору в виде соответствующего уведомления.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.4. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.5. Уплата пени и возмещению убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств 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 причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу третьих лиц по причине нарушения правил эксплуатации Помещения, санитарных, экологических норм, правил противопожарной безопасности, несвоевременного осуществления капитального или текущего ремонта, неправомерного поведения посетителей или работников Арендатора/субарендаторов, а также вследствие нарушения условий настоящего Договора, Арендатор обязуется возместить все причиненные убытки в полном объеме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя, Управляющей организации, государственных или муниципальных органов, иных лиц.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу Арендодателя Объекту, прилегающей территории и т.д. Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.10. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.11. Положение о законных процентах не применяются в отношениях Сторон по настоящему Договору.

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, установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергнувшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия не

А К Т
приема-передачи нежилого помещения
по договору № 011016-ХМ-А
от 01 октября 2016 г.

«01» октября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алтарак», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Преловской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, составили настоящий акт приема-передачи по договору аренды нежилого помещения **№ 011016-ХМ-А** от 01 октября 2016 года о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилые помещения **№№ 1004, 1005** общей площадью **278,1 (Двести семьдесят восемь целых, одна десятая) квадратных метра** (далее по тексту **«Помещение»**), из них:

№ помещения	Площадь	Кадастровый номер
1004	129,7	86:12:0101071:56
1005	148,4	86:12:0101071:132

расположенные на цокольном этаже жилого здания по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8.

Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, с учетом следующих характеристик:

1. Отсутствие естественного освещения. Свет попадает только через небольшие окна из входного тамбура.
2. Наличие выступающих ростверков, ниш, лестниц, входных групп уменьшает полезную площадь зала и ограничивает варианты перепланировки.
3. Расположение несущих колонн посередине зала уменьшает возможности перепланировки.
4. Низкие потолки 3,0м (без учета коммуникаций под потолком – 0,5м и выступающих ростверков h-0,3-0,4м).
5. Коммуникации, являющиеся внутридомовыми сетями и требующие постоянный доступ для эксплуатации и ремонта, не закрыты коробами.
6. Отсутствует второй выход (запасной, технический для осуществления выгрузки-погрузки).
7. Помещение передается без ремонта.
8. Сложности при монтаже вывесок и рекламных конструкций (обусловлено особенностями конструкции фасада).
9. Расположение жилых квартир непосредственно над Помещением.
10. На момент приема – передачи Помещения, следующие показания приборов учета потребления энергетических ресурсов:

№ помещения	Показания приборов учета
1004	Хол. Вода 0,0;
	Гор. Вода 0,0;
	Электричество 000803 кВт/ч;
	Тепловая энергия 21 238,8 кВт;
1005	Хол. Вода 0,0;
	Гор. Вода 0,0;
	Электричество 000807 кВт/ч;
	Тепловая энергия 19 007,0 кВт;

Претензии у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алтарак»

Генеральный директор
_____ /А.Е. Жуйков/

Арендатор:
ООО «Чехов Хаус»

Генеральный директор
_____ /М.В. Преловская/

11.3. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уполномоченному лицу под расписку о получении либо направляются предварительно оплаченным заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре.

Все уведомления считаются надлежащим образом полученными с момента их получения Сторонами.

11.4. Приложение №1 «Экспликация Помещения» является неотъемлемой частью Договора.

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алтарак»

Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
р/с 40701810424000001211 Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»
к/с 30101810945250000297
БИК 044525297
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001
Конт. тел. (495) 777-29-64

Генеральный директор
_____ /А.Е. Жуйков/

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»

Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень,
БИК 047102651,
к/с 30101810800000000651
ИНН 8601049051/КПП 860101001
ОГРН 1138601000493
Конт.тел.8-950-500-06-33

Генеральный директор
_____ /М.В. Преловская/

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
№ 011016-ХМ-А от 01 октября 2016 года

Экспликация Помещения

№ п/п	№ помещения	площадь помещения	занимаемая площадь
1	1004	129,7	129,7
2	1005	148,4	148,4
Итого занимаемая площадь:			278,1

План Помещения

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Анитарако»

Генеральный директор

/А.Б. Куйков/

"РЕГИОН Девелопмент"
"REGION Development"

Арендатор:
ООО «Чехов Хаус»

Генеральный директор

/М.В. Прусовская/

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к договору № 011016-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 01.10.2016 г.

г. Ханты-Мансийск «17» августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Анитарако» находящееся по адресу: юридический адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2, почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2, Бизнес Центр «Колизей» (Свидетельство о государственной регистрации ТТ № 003267674 от 27 мая 2003 года, выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 8 по Центральному административному округу г. Москва, ОГРН 1037700070613, ИНН 7708227080), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Киселева Ивана Николаевича, действующего на основании доверенности от 25.02.2016 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Кузнецовым Никитой Павловичем, зарегистрированной в реестре за № 5-1367, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Прусовской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – Соглашение) к Договору № 011016-ХМ-А аренды нежилого помещения от 01.10.2016 (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в п. 10.2 и п. 10.8 Договора, изложив их в следующей редакции:

«10.2. Настоящий Договор действует 11 (одиннадцать) месяцев с даты его подписания.»

«10.8. По окончании срока действия Договора, если ни одна из Сторон в срок не менее чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока не заявит о своем намерении отказаться от Договора, он является пролонгированным на 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях без заключения отдельного соглашения. Количество пролонгаций при этом не ограничено.»

2. Остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

4. Арендодатель подтверждает, что с даты подписания настоящего Соглашения, для пересчета платежей по Договору и направления уведомлений, вступления в силу изменений, указанных в п. 1 настоящего Соглашения.

5. Настоящее Соглашение подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

6. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Анитарако» Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 р/с 40701810000000001113 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 ИНН 9703111 7708227080 775050001 Конт. тел. (495) 777-29-64	Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус» Юридический адрес: 628011, Россия, Тюменская область, ХМАО – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Зверятинский, д. 1 Почтовый адрес: 628002, Россия, Тюменская область, ХМАО – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 11/1 ИНН 8601040093, КПП 860101001 Тел/факс 8 (495) 500 86 73 ОКПО 36142246, ОГРН 1138601000093 Банковские реквизиты: Р/с 40702810067160081403 в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень К/с 30101810000000000603 БИК 047102651

Генеральный директор

/А.Б. Куйков/

Генеральный директор

/М.В. Прусовская/

Дополнительное соглашение № 2
к Договору № 011016-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 01 октября 2016 г.

г. Ханты-Мансийск «15» января 2019 г.

Обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Алтарраю», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Колышевой Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Лепинской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – **Соглашение**) к договору № 011016-ХМ-А аренды нежилого помещения от 01 октября 2016 г. (далее по тексту - **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с «01» января 2019 г. изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Размер арендной ставки (далее по тексту – «Арендная плата») в месяц составляет 83 816,55 (Восемьдесят три тысячи восемьсот шестнадцать) рублей 55 копеек включая НДС по ставке, установленной законодательством РФ.»

2. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2019 г.

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу 1 (один) экземпляр – для Арендодателя и 1 (один) экземпляр – для Арендатора.

5. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Алтарраю»	**ООО «Чехов Хаус»**
Адрес: 119027, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6, помещение I, комната 1 Почтовый адрес: 119027, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6, помещение I, комната 1 ИНН/КПП 7708227080/ 770401001 р/с 40701810000000000112 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 Конт. тел. (495) 777-29-64	Адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Татарская 118/1, кв. 4, Телефон 8(3467) 388-408, chekov-house.ru ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001, р/с 40702810967460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651 к/с 30101810900000000651
Генеральный директор _____/О.П. Колышева/	_____/Лепинская М.В./

Договор № 030519-ХМ-А
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «03» мая 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Антарес», именуемое далее «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Комиссиной Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Винный клуб», именуемое далее «**Арендатор**», в лице Директора Бобренской Дианы 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 возмездное пользование, а Арендатор принимает нежилое помещение **№ 1006** общей площадью **130,7 (сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:51** (далее по тексту «**Помещение**»), расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 (далее по тексту «Объект»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.
Месторасположение Помещения на Объекте определяется в Приложении №1 к настоящему Договору.

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 по основаниям акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние, наличие вспомогательного оборудования, коммуникаций и иную информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду (далее по тексту «**Акт**»).

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещения, которые были выявлены и включены в Акт. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Антарес», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 86-АВ 045964 от 26.02.2015 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (регистрационная запись в Едином государственном реестре недвижимости № 86-86/001-86/001/004/2015-278/1), кадастровый (условный) номер 86:12:0101071:51.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» осуществляет доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Антарес» на основании правил доверительного управления ЗПИФ комбинированного «Антарес» зарегистрированных Банком России 27 июня 2014 г. за № 2822 (с изменениями и дополнениями).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подсоединения к использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания соседних помещений, мест общего пользования, а 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 составляет акт. На основании указанного акта Арендодателем выносится предписание с указанием мер и сроков пресечения выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться 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 Помещению;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроэнергии, связи и водоснабжения.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору указанное в п. 1.1. настоящего Договора Помещение по Акту в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора;

2.2.3. своевременно выставлять счета-фактуры по настоящему Договору. Арендодатель выставляет [illegible] счет-фактуру в 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 [illegible], не нарушающие работу существующей сигнализации и системы охраны Объекта, и [illegible] на свой счет охрану Помещения;

2.3.2. присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Помещение, Объект с предварительного письменного согласия Арендодателя, а также [illegible] органов исполнительной власти если в соответствии с законодательством РФ требуется их согласие для присоединения, использования соответствующих коммуникаций/оборудования;

2.3.3. проходить в места общего пользования на территории Объекта и использовать места общего пользования Объекта для целей, для которых они предназначены;

2.3.4. за свой счет и своим силами с согласованного разрешения Арендодателя устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта и внутри-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, [illegible] и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству и реклама, требованиям жилищного и гражданского законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания 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 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 перепланировку или переоборудование Помещения при условии соблюдения правил пожарной безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ;

2.3.7. предоставлять Помещение или его часть в субаренду с письменного согласия Арендодателя и при соблюдении следующих условий:

- истечение срока аренды по Договору, досрочное прекращение Договора Аренды влечет немедленное прекращение/расторжение любого и всех без исключения договоров субаренды, заключенных между Арендатором и любым субарендатором в отношении (субарендуемых) помещений;
- и в случае такого досрочного прекращения договора (-ов) субаренды в результате досрочного прекращения Договора, Стороны настоящим соглашаются, что ни при каких условиях ни один такой субарендатор НЕ будет вправе требовать от Арендодателя, а Арендодатель не будет обязан подписать долгосрочный договор аренды (и/или субаренды) и/или договор (субаренды на любых условиях; и
- Арендатор гарантирует и обязан обеспечить, чтобы вышеуказанные условия были включены в такой договор субаренды заключенный между Арендатором и субарендатором, в том числе отказ субарендаторов от требования выгод, предусмотренных статьей 618 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- любая попытка Арендатора оформить субаренду в нарушение условий и обязательств, предусмотренных настоящим письмом и Договором Аренды является ничтожной и представляет собой существенное нарушение Договора Аренды. Любое согласие Арендодателя на конкретную субаренду не является согласием Арендодателя на другую или последующую субаренду, и любая планируемая субаренда субарендаторами Арендатора подчиняется настоящим условиям и положениям так, как будто бы подобная субаренда осуществлялась бы самим Арендатором;

- субарендатор обязан соблюдать положения и условия Договора. Нарушением Договора Аренды считается любое действие со стороны субарендатора, которое считалось бы нарушением положений Договора Аренды в том случае, если бы это действие имело место со стороны Арендатора;
- ни один правопреемник или субарендатор не имеют права аренды дополнительных площадей, прав первого отказа или первого предложения или других аналогичных прав по Договору аренды, если таковые предусмотрены, кроме как на основании отдельного письменного соглашения, заключенного непосредственно между таким правопреемником или субарендатором и Арендодателем.

Арендатор несет ответственность за действия субарендатора или лица, 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, а также соблюдение ими в процессе эксплуатации и осуществления ремонтных работ в Помещении норм и правил, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем. Арендатор обязан предоставить копию договора субаренды Помещения не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты его заключения.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к пользованию нежилым помещением;

2.4.2. содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать гигиеническую и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования. Арендатор за свой счет обязан оборудовать занимаемое Помещение первичными средствами пожаротушения в количестве, предусмотренном соответствующими нормами, автоматическими пожарными защитами (пожарной - охранной сигнализацией, системой пожаротушения, оповещения, дымоудаления и др.), а также обеспечить их учет, техническое обслуживание, ремонт. В случае получения уведомления Арендодателя об устранении в Помещении нарушений требований законодательства РФ о пожарной безопасности Арендатор обязан принять меры по устранению в разумно короткий срок. При необходимости Арендатор самостоятельно согласовывает с органами исполнительной власти, осуществляющими контроль и надзор за соблюдением требований законодательства РФ о пожарной безопасности РФ.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – копия Арендатором копии указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 2 (двух) рабочих дней с даты принятия приказа, но в любом случае не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора; обеспечивать ответственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для проведения работ, носящих аварийный характер, в любое время суток;

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения, включая текущий ремонт инженерных сетей, в том числе: но не ограничиваясь: системы отопления и кондиционирования воздуха, в том числе установка, воздуховодно-канализационной сети; системы снабжения ГВС, ХВС, канализации, пожарной и охранительной системы, электрических щитов, противопожарной системы, охранной сигнализации и иных технических устройств, необходимых для нормальной эксплуатации Помещения в пределах его назначения (далее – «Инженерные системы»);

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным состоянием, с момента приема его в свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (раздела Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

2.4.6. за свой счет производить капитальный ремонт Помещения, в том числе капитальный ремонт инженерных систем Помещения;

2.4.7. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.8. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.9. нести ответственность за любые работы произведенные в Помещении, в том числе работы по внутренней перепланировке Помещений, по переносу электропроводки или коммуникаций, ремонту или переоборудованию Инженерных систем и т.п.;

2.4.10. разрабатывать и письменно согласовывать с Арендодателем планы и/или технические спецификации относительно капитального или текущего ремонта Помещения, его отделки, переоборудования, перепланировки, проводить ремонтно-отделочные работы, затрагивающие Инженерные системы Объекта в соответствии с существующими нормами и правилами, а при необходимости за свой счет и самостоятельно получать соответствующие согласования в государственных, муниципальных и иных органах, учреждениях, организациях, у физических и/или юридических лиц (МВК, УГПС, Госинспекцбинадзор, Ростехнадзор и т.п.);

2.4.11. в случае изменения площади в результате переоборудования или перепланировки Помещения, Арендатор обязуется за свой счет осуществить действия по внесению изменений в техническую документацию на Помещение, внести изменения в сведения ЕГРН, а также получить в соответствующих органах и учреждениях и предоставить Арендодателю оригиналы технической документации при условии предварительного согласования Арендатором такой перепланировки или переоборудования, в соответствии с п. 2.3.6. Договора, не позднее 1 (одного) месяца с момента окончания переоборудования или перепланировки Помещения;

2.4.12. соблюдать в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и Инженерных систем;

2.4.13. обеспечить соответствие Помещения и Инженерных систем, входящих в их состав, требованиям действующего законодательства, установленного для нормальной их эксплуатации, а также обеспечить надлежащее состояние Инженерных систем для предъявления их контролирующим(ым) органам;

2.4.14. осуществить регулярный технический контроль за эксплуатацией Помещения и Инженерных систем;

2.4.15. своевременно за свой счет приобретать и осуществлять замену комплектующих изделий и расходных материалов, необходимых для эксплуатации Помещения, а также утилизацию таких изделий и материалов, в том числе ртутьсодержащих ламп и иных отходов, образующихся в процессе эксплуатации Помещения;

2.4.16. не загромождать 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 предъявлять претензии, налагать штрафы, иные аналогичные платежи в отношении Помещения, в том числе в связи с неисполнением Арендатором условий настоящего Договора, Арендатор не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя обязан компенсировать Арендодателю все понесенные расходы и оперативно за свой счет принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов в последствии;

2.4.18. в случае аварийных ситуаций и неполадках в работе Помещения, в том числе в Инженерных системах Арендатор обязан за свой счет предпринять все разумные и неотложные меры для восстановления ущерба Помещению и Объекту в целом и за свой счет, при наличие иных, осуществить необходимые ремонтные работы по восстановлению Помещения/Инженерных систем/Объекта;

2.4.19. при сдаче Помещения в субаренду осуществлять контроль за эксплуатацией арендаторами Помещения и Инженерных систем в соответствии с условиями настоящего Договора и законом, установленными действующим законодательством;

2.4.20. в случае сдачи Помещения в субаренду Арендатор обязуется перевыставлять счета за потребленные коммунальные услуги субарендаторам либо установить иной порядок оплаты соглашением сторон, и осуществлять контроль за своевременной их оплатой субарендаторами;

2.4.21. в сроки, согласованные Сторонами, вносить установленные настоящим Договором платежи по реквизитам, указанные в настоящем Договоре;

2.4.22. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 (двенадцати) часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном **статьей 5** настоящего Договора;

2.4.23. не распоряжаться Помещением (вносить в уставный капитал, не передавать в залог или в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, не обременять другими обязательствами за

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной платы по настоящему Договору (далее по тексту – «Арендная плата») составляет **111 095,00 (Сто одиннадцать тысяч девяносто пять) рублей 00 копеек, включая НДС по ставке, установленной законодательством РФ,** за все Помещение в месяц.

Начиная со 2 (Второго) года Срока аренды, исчисляемого с даты подписания Акта, Арендная плата увеличивается ежегодно на 10 % (Десять процентов) от суммы ежемесячной Арендной платы, действующей в последнем календарном месяце, предшествующем повышению. Каждая последующая индексация производится 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, а также потребляемой Арендатором электроэнергии и услуг телефонной связи.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку электроэнергии и предоставления услуг связи и осуществляет 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 на предоставление услуг связи.

В случае не заключения Арендатором договоров на поставку коммунальных услуг, электроэнергии и предоставления телефонных услуг связи и выставления счетов на оплату таких услуг за Помещение Арендодателю, Арендатор обязуется возместить Арендодателю такие платежи.

3.3. Арендатор ежемесячно оплачивает организацию, осуществляющей управление и обслуживание Объектом (далее – «Управляющая компания») коммунальные платежи за арендуемое Помещение в сроки, устанавливаемые договором с Управляющей компанией либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность такой оплаты субарендаторами. Арендатор обязуется оплачивать коммунальные услуги начиная с даты подписания Акта и далее в течение срока действия Договора.

3.3.1. Арендатор самостоятельно предпринимает необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании счетов на оплату коммунальных услуг либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность получения счетов субарендаторами.

3.3.2. Для выполнения обязательств указанных в п. 3.3. Договора Арендатор обязуется заключить договор на предоставление коммунальных услуг с Управляющей компанией не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует заключение данного дополнительного соглашения субарендаторами 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 предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих организаций счетов 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 последнее число (включительно) месяца, в котором Договор был заключен, вносится в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-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.

Оплата Арендной платы 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. Изменение Арендной платы в соответствии с настоящим пунктом оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.7. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате Арендной платы 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 считается указанным, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, 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 (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе зачислить данные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по

исключением сдачи в субаренду), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может стать возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.24. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в принадлежащих ему площадях, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.25. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.26. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных 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 ставших ему известными любых неисправностях в Инженерных системах, повреждениях или разрушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.28. назначить ответственного сотрудника за соблюдением электро- и пожаробезопасного состояния в Помещении, сообщить его данные и контактные телефоны Арендодателю 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 передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.30. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.31. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии измененных документов в срок не более десяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на названные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме;

2.4.32. соблюдать режим работы, который устанавливается с 09:00 до 23:00 с понедельника по воскресенье каждой недели, включая дни государственных праздников, установленных Законодательством.

2.4.33. самостоятельно, за свой счет произвести согласования своего вида деятельности в Помещении во всех компетентных органах и учреждениях;

2.4.35. самостоятельно подать документы на регистрацию Договора и нести расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, дополнительных соглашений к нему, соглашений о его расторжении, в том числе, изготовлять по нотариальному заверению копии документов, предоставляемых копиями для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, соглашений о расторжении;

2.4.35. В случае если Арендатор уклоняется от подачи документов на государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему, соглашения о его расторжении подтверждением факта подачи на государственную регистрацию документов является расписка в приеме документов регистрирующим органом) в течение 2 (Двух) календарных месяцев с момента предоставления Арендодателем по письменному запросу Арендатора всех необходимых документов, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя выплатить штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС по ставке, установленной законодательством РФ, за каждый случай не подачи документов Арендатором на государственную регистрацию данного Договора, дополнительных соглашений к нему, соглашения о его расторжении, а кроме того оплатить стоимость услуг Арендодателя по государственной регистрации Договора Аренды, дополнительных соглашений к нему, соглашения 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 Аренды, дополнительных соглашений к нему или соглашений о его расторжении. При этом Арендодатель имеет право по своему усмотрению оказывать эти услуги как самостоятельно, так и привлекая к их оказанию организацию, специализирующуюся на оказании услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данные суммы оплачиваются Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета Арендодателя.

настоящему Договору. При этом, если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель зачитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим крупным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

2) во вторую очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.8. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и для проведения муниципальных и федеральных мероприятий, или «усиление» работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.

3.9. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает стороны от обязательств произвести взаиморасчеты между собой.

3.10. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, Арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.11. Арендатор обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта внести обеспечительный платеж (далее – «обеспечительный платеж») в сумме 111 095,00 (Сто одиннадцать тысяч девяносто пять рублей 00 копеек, включая НДС по ставке, установленной законодательством РФ. Обеспечительный платеж служит обеспечением надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору и оплачивается в сроки, в размере, установленном в настоящем Договоре. Обеспечительный платеж не является задатком и находится у Арендодателя в качестве обеспечения исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору и без начисления процентов. При условии надлежащего выполнения Арендатором всех своих обязательств по Договору, Арендодатель возвращает сумму обеспечительного платежа Арендатору полностью (или частично, если обеспечительный платеж был использован в соответствии с условиями настоящего Договора и не был восстановлен в полном объеме) в течение 20 (Двадцать) рабочих дней с даты окончания срока действия Договора или его досрочного расторжения, при условии подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю.

3.12. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, после предварительного письменного уведомления за 5 (пять) рабочих дней, производить вычеты из суммы обеспечительного платежа в следующих случаях и в размерах, но, не ограничиваясь ими:

в размере неполученной суммы в случае полного либо частичного невыполнения Арендатором в срок, установленный Договором, обязательства по уплате Арендной платы, либо любого иного денежного обязательства по настоящему Договору, а при условии неполучения Арендодателем таких сумм в течение 5 (Пяти) рабочих дней после направления Арендатору уведомления Арендодателя о просрочке в их выплате;

в размере сумм убытков, в части реального ущерба нанесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором, его подрядчиками и/или их субподрядчиками ущерба Помещению, Объекту и/или иному имуществу Арендодателя, и при условии неполучения Арендодателем таких сумм в течение 5 (Пяти) рабочих дней после направления Арендатору уведомления Арендодателя с требованием об их уплате и подтверждением расчетов, подтвержденных документально;

в случае невыполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 5.2 Договора, Арендодатель вправе оставить сумму обеспечительного платежа в качестве компенсации за проведение в Помещении ремонта за счет себя.

3.13. В случае увеличения Арендной платы, а так же при вычете суммы из обеспечительного платежа, предусмотренном п. 3.12 Договора, Арендатор обязан восполнить обеспечительный платеж до суммы указанной в уведомлении Арендодателя, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления от Арендодателя, так чтобы у Арендодателя постоянно в течение Срока аренды имелась полная сумма обеспечительного платежа.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя с момента подписания 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 улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением 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 обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом от подписания передаточного акта и требованием в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии произвести ремонт Помещения в соответствие с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется по усмотрению одностороннего заключения Арендодателя.

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 настоящего Договора.

5.4. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора в Помещение в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по Арендной плате а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой он имеет к моменту удовлетворения, в частности, процентов, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходы по взысканию. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем и Арендатором по взаимному соглашению сторон, исходя из первоначальной стоимости приобретенного Арендатором имущества, с учетом естественного износа и стоимости такого имущества на момент реализации на вторичном рынке. В случае, если Стороны не придут к согласию о стоимости заложенного имущества в течение 10 (Десяти) рабочих дней, то они привлекут специализированную 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, во внесудебном порядке. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, они согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке 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.

6.2. Арендатор несет перед Арендодателем в полном объеме ответственность за убытки, причиненные виновными действиями или бездействием Арендатора (в т.ч. в результате пожара, затопления и иных случаях), выразившиеся в виде поврежденной Помещения, которые подлежат возмещению в течение 5 (пяти) дней с момента предъявления документально обоснованного требования Арендодателя, включая упущенную выгоду.

6.3. В случае невнесения Арендатором арендных платежей в сроки, предусмотренные п. 3.5 Договора, а также иных платежей по Договору Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых двадцать одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда Арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.5. Договора, по дату ее фактической выплаты в случае получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимается, на основании решения Арендодателя, направляемом Арендатору в виде соответствующего уведомления.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.4. Арендодатель не несет материальную ответственность в случае причинения вреда имуществу Арендатора по вине третьих лиц.

6.5. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств 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 причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу третьих лиц по причине нарушения правил эксплуатации Помещения, санитарных, экологических норм, правил противопожарной безопасности, несвоевременного осуществления капитального или текущего ремонта, неправомерного поведения посетителей или работников Арендатора/субарендаторов, а также вследствие нарушения условий настоящего Договора, Арендатор обязуется возместить все причиненные убытки в полном объеме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя, Управляющей организации, государственных или муниципальных органов, иных лиц.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу Арендодателя объекту, прилегающей территории и т.д. Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.10. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.11. Положение о законных процентах не применяются в отношении Сторон по настоящему Договору.

6.12. В том случае, если Арендатор не вносит Арендную плату, либо не совершает иных платежей предусмотренных Договором, в сроки, предусмотренные Договором, в том числе не возмещает убытки понесенные Арендодателем, Арендодатель по истечении 5 (пяти) рабочих дней, следующих за датой наступления срока платежа, возмещения убытков, в соответствии с п.3.12. настоящего Договора, имеет право в одностороннем порядке зачесть сумму обеспечительного платежа, указанного в п.3.11. Договора (в соответствующей части), в оплату платежей Арендатора и письменно уведомить об этом Арендатора.

При этом Арендатор обязан восполнить обеспечительный платеж до размера, установленного Договором, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Арендодателя.

6.13. За не восполнение обеспечительного платежа в срок, установленный п.3.13., 6.12. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) % от суммы задолженности за каждый день просрочки, после выставления Арендодателем письменной претензии.

6.14. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

6.15. В случае размещения (монтажа) вывески без письменного согласования макет-дизайна вывески и места ее размещения с 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 своих обязательств настоящего Договора, если причиной тому являются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

В случае наступления указанных обстоятельств, установленные настоящим Договором сроки исполнения обязательств продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предположительном сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Несоблюдение порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны право ссылаться на них как законные.

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 связи с расторжением Договора. В остальных случаях не исполнение или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При решении вопросов, не нашедших отражения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающих из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон. Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При не достижении Сторонами взаимоприемлемого решения по истечении 10 (Десяти) рабочих дней спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. 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. Признание каких-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора все ранее имевшие место договоренности по настоящему Договору теряют силу.

10. Срок действия Договора. Порядок расторжения.

10.1. Срок аренды Помещений устанавливается на 5 (Пять) лет с даты подписания Сторонами Акта (далее в ранее – 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. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются в отношениях Сторон, возникших с даты его подписания. До момента государственной регистрации настоящего Договора, Договор считается действующим, при этом срок аренды по такому зарегистрированному договору составит 11 (Одиннадцать) месяцев с даты начала Срока аренды (далее в настоящем пункте – «Краткосрочный договор») с автоматической (без необходимости подписания дополнительного соглашения) пролонгацией настоящего Договора как Краткосрочного договора на тех же условиях и на тот же срок, но с учетом согласованной Сторонами ежегодной индексации, установленной п. 4.1 Договора. Автоматическая пролонгация будет производиться вплоть до государственной регистрации Договора, либо до истечения Срока аренды, предусмотренного в пункте 10.1 Договора, в зависимости от того, что наступит ранее. Сумма обеспечительного платежа в период с даты его получения Арендодателем и истечения Срока аренды, указанного в пункте 10.1. настоящего Договора остается у Арендодателя в счет обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору. Стороны особо оговорили, что при автоматическом возобновлении настоящего Договора возврат Помещения Арендодателю и их повторная передача Арендатору не производится.

10.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

10.4. Арендодатель 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.

10.5. В случае нарушения Арендатором сроков внесения Арендной платы Арендодатель 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.

10.6. В случае, если Арендатор или субарендаторы эксплуатируют Помещение с нарушением действующих нормативных актов РФ, правил, предписаний и распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иных надзорных органов, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального 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 платежам в период действия Договора.

10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении срока его действия, если Сторонами не принято 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 зачислен Арендодателем в счет оплаты за последний месяц аренды или обеспечительный платеж не будет использован Арендодателем для исполнения условий предусмотренных Договором. Если период действия Договора составляет до даты досрочного прекращения Договора составит менее месяца, либо сумма обеспечительного платежа по этим причинам превышает размер Арендной платы за период, оставшийся до добровольного прекращения Договора, сумма обеспечительного платежа подлежит возврату Арендатору в соответствующей части в течение 5 (Пяти) рабочих дней.

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 реквизитов уполномоченных лиц Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

11.3. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уполномоченному лицу под расписку о получении либо направляются ФГУП «Почта России» заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре.

Все уведомления считаются надлежащим образом полученными с момента их получения адресатом.

11.4. Приложение №1 «План расположения Помещения» является неотъемлемой частью Договора

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ «комбинированный «Антарес»	ООО «Винный клуб»
Адрес местонахождения/почтовый адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 4, этаж 6, помещение I, комната 1. ИНН/КПП 7706227080/ 770401001 р/с 40701810600000000112 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 тел./факс +7 (495) 777-29-64	Адрес местонахождения/почтовый адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8 помещение 1007 ИНН 8601056675/КПП 860101001 р/с 40702810910000045546 АО «Тинькофф Банк» Б/с Банка 30101810145250000974 БИК 044525974 Контакт: +7 (3467) 915-888, +7 (908) 8 915 888
Генеральный директор _____ /О.П. Конышева	Директор _____ /Д.В. Бобреццова/

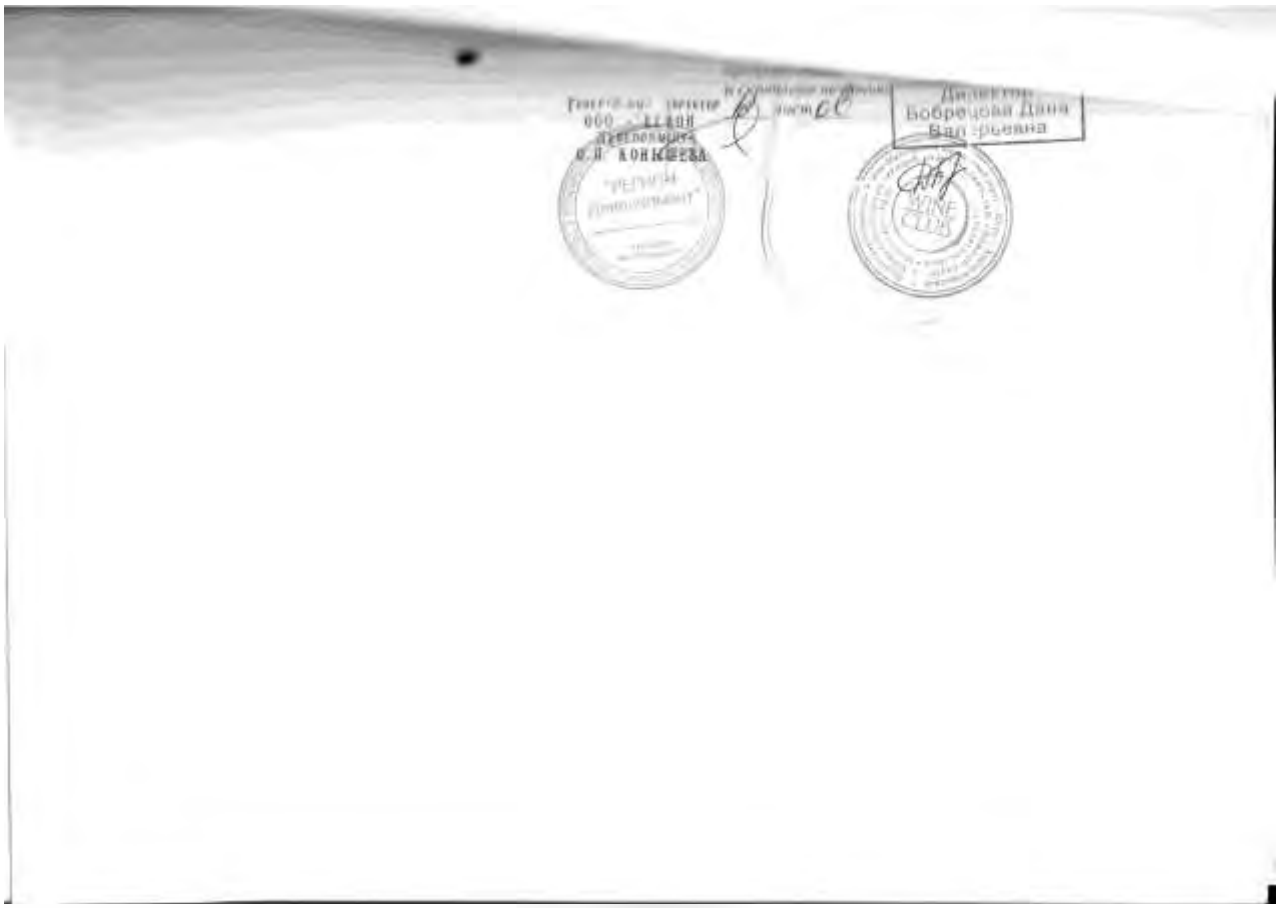
11

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
№ 030519-ХМ-А от «03» мая 2019 года

План расположения Помещения

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Антарес»	ООО «Винный клуб»
Генеральный директор _____ /О.П. Конышева	Директор _____ /Д.В. Бобреццова/

12


Бобрецова Дана
Валерьевна

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
Полномочия государственного регистратора
Дата регистрации
Номер регистрации
Государственный регистратор прав

Договор № 231216-ХМ-А
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «23» декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Антарес», именуемое далее «**Арендодатель**», в лице Кононовой Ольги Павловны, действующей на основании доверенности от 25.02.2016 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы, Кузнецовым Николаем Ивановичем, зарегистрированной в реестре № № 5-1367, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб", именуемое далее «**Арендатор**», в лице Директора Бобрецовой 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 возмездное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилое помещение **№ 1007** общей площадью **160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:148** (далее по тексту «**Помещение**»),
расположенное на цокольном этаже жилого здания по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 (далее по тексту «**Объект**») в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте определяется в **Приложении №1** «Экспликация помещения» 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 инженерного оборудования, коммуникаций и иную информацию о Помещении, характеризующую его по 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 включены 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 паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Антарес», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права:

№ помещения	№ бланка	Дата выдачи	№ записи в ЕГРП
1007	86-АВ 045965	27.02.2015	86-86/001-86/001/004/2015-279/1

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» осуществляет доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Антарес» на основании правил доверительного управления (с изменениями и дополнениями) от 27.06.2014 г., зарегистрированными ЦБ РФ за № 2822.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, 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 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 выносится предписание с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться 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 теплоснабжения, электроэнергии, связи и водоснабжения.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору указанное в п. 1.1. настоящего Договора Помещение по Акту в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу 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 предоставить 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 присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. проходить к местам общего пользования на территории Объекта и в Объекте и использовать места общего пользования для целей, для которых они предназначаются;

2.3.4. за свой счет в своими силами устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованиям жилищного и гражданского законодательства, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным требованиям.

2.3.5. производить улучшения в отделку Помещения при условии соблюдения правил пожарной безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ, без получения предварительного письменного согласия Арендодателя на проведение указанных работ;

2.3.6. производить перепланировку или переоборудование Помещения при условии соблюдения правил пожарной безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ ТОЛЬКО при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя о планируемой перепланировке и/или переоборудовании;

2.3.7. предоставлять Помещение или его часть в субаренду с письменного согласия Арендодателя. При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендатора или лица, 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, а также соблюдение ими в процессе эксплуатации и осуществления ремонтных работ в Помещении норм и правил, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем.

2.3.8. самостоятельно, за свой счет произвести согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, производимой Арендатором в Помещении;

2.3.9. указывать адрес Помещения в качестве юридического адреса Арендатора/Субарендатора.

2.3.10. самостоятельно зарегистрировать и нести расходы в связи с государственной регистрацией Договора, дополнительных соглашений к нему, соглашений о его расторжении, в том числе, изготовки по нотариальному заверению копий документов, предоставляемых Сторонами для государственной

2.4.11. в случае изменения площади в результате переоборудования или перепланировки Помещения, Арендатор обязуется за свой счет вносить изменения в техническую документацию на Помещение, вносить изменения в сведения ЕГРП, а также получать в соответствующих органах и учреждениях и предоставить Арендодателю оригиналы технической документации при условии предварительного согласования Арендатором данной перепланировки или переоборудования, в соответствии с п. 2.3.6 Договора, не позднее одного месяца с момента окончания такого переоборудования или перепланировки.

2.4.12. соблюдать в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и Инженерных систем.;

2.4.13. обеспечить соответствие Помещения и Инженерных систем, входящих в их состав, требованиям действующего законодательства, установленного для нормальной их эксплуатации, а также обеспечить надлежащее состояние Инженерных систем для предъявления их контролирующим (надзорным) органам;

2.4.14. осуществлять регулярный технический контроль за эксплуатацией Помещения и Инженерных систем;

2.4.15. своевременно за свой счет приобретать и осуществлять замену комплектующих изделий и расходных материалов, необходимых для эксплуатации Помещения; а также утилизацию таких изделий и материалов, в том числе ртутьсодержащих ламп и иных отходов, образующихся в процессе эксплуатации Помещения;

2.4.16. не загромождать 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 предъявлять претензии, налагать штрафы, иные законные платежи в отношении Помещения, в том числе в связи с неисполнением Арендатором условий настоящего Договора, Арендатор не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя обязан компенсировать ООО «РЕГИОН Девелопмент» все понесенные расходы и оперативно за свой счет принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов в последствии;

2.4.18. в случае аварийных ситуаций и неполадках в работе Помещения, в том числе в Инженерных системах, Арендатор обязан за свой счет предпринять все разумные и неотложные меры для предотвращения ущерба Помещению и Объекту в целом и за свой счет, при наличие вины, осуществлять необходимые ремонтные работы по восстановлению Помещения/Инженерных систем/Объекта;

2.4.19. при сдаче Помещения в субаренду осуществлять контроль за эксплуатацией субарендатором Помещения и Инженерных систем в соответствии с условиями настоящего Договора и правилами, установленными действующим законодательством.

2.4.20. в случае сдачи Помещения в субаренду Арендатор обязуется перевыставлять счета на потребленные коммунальные услуги субарендаторам либо установить иной порядок оплаты соглашением сторон, и осуществлять контроль за своевременной их оплатой субарендаторами.

2.4.21. в сроки, согласованные Сторонами, вносить установленные настоящим Договором платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.22. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 72 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном **статьей 5** настоящего Договора;

2.4.23. не распоряжаться Помещением (вносить в уставный капитал, не передавать в залог или в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, не обременять другими обязательствами за исключением сдачи в субаренду), а также не вступать стороной по сделкам, результатом которых может стать возникновение вещественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.24. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.25. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.26. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и коммуникаций Объекта, а также для устранения неисправностей, аварий, чрезвычайных ситуаций;

регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, соглашений о его расторжении, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Аренды, дополнительных соглашений к нему, соглашений о его расторжении.

2.3.11. В случае если Арендатор не подает документы на государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему, соглашения о его расторжении (подтверждением факта подачи на государственную регистрацию документов является расписка в приеме документов регистрирующим органом) в течение 2 (Двух) календарных месяцев с момента предоставления Арендодателем по письменному запросу Арендатора всех необходимых документов, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя выплатить штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) Российских Рублей, кроме того НДС 18 %, за каждый случай не подачи документов Арендатором на государственную регистрацию данного Договора, дополнительных соглашений к нему или соглашения о его расторжении, а кроме того оплатить стоимость услуг Арендодателя по государственной регистрации Договора Аренды, дополнительных соглашений к нему, соглашения о его расторжении в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) Российских Рублей, кроме того НДС 18 %, за каждую государственную регистрацию данного Договора Аренды, дополнительных соглашений к нему или соглашений о его расторжении. При этом Арендодатель имеет право по своему усмотрению оказывать такие услуги как самостоятельно, так и привлекая к их оказанию организации, специализирующихся на оказании услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные суммы оплачиваются Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета Арендодателя.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к пользованию нежилым помещением;

2.4.2. поддерживать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет (либо за счет субарендатора) приобрести пожарный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора, обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток;

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения, включая текущий ремонт инженерных сетей, в том числе, но не ограничиваясь: системы отопления и кондиционирования воздуха, вытяжной установки, водопроводно-канализационной сети, системы снабжения ГВС, ХВС, канализации, электрической и осветительной системы, электрических щитов, противопожарной системы, охранной сигнализации и иных технических устройств, необходимые для нормальной эксплуатации Помещения в соответствии с его назначением (далее – «Инженерные системы»);

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращения Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

2.4.6. за свой счет производить капитальный ремонт Помещения, в том числе капитальный ремонт Инженерных систем Помещения;

2.4.7. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов прилегающих помещений;

2.4.8. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.9. нести ответственность за любые работы произведенные в Помещении, в том числе работы по внутренней перепланировке Помещений, по переносу электропроводки или коммуникаций, ремонту или переоборудованию Инженерных систем и т.п.;

2.4.10. разрабатывать без согласования с Арендодателем планы и/или технические спецификации относительно капитального или текущего ремонта Помещения, его отделки, переоборудования, перепланировки, проводить ремонтно-отделочные работы, затрагивающие Инженерные системы Объекта в соответствии с существующими нормами и правилами, а при необходимости за свой счет и самостоятельно получать соответствующие согласования в государственных, муниципальных и иных органах, учреждениях, организациях, у физических и/или юридических лиц (МВК, УГПС, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и т.д.);

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.

Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.7. Арендатор считается исполненным надлежащим образом свои обязанности по уплате Арендной платы 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 считается надлежащим, 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 зачитать 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 предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

2) во вторую очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы произведенного Арендатором платежа достаточно только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.8. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, для усиленной работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.

3.9. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательства произвести взаиморасчеты между собой.

3.10. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.9. Договора, Арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью 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 улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением 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 обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом 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 ставших ему известными любых неисправностях в Инженерных системах, повреждениях или разрушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.28. назначить ответственного сотрудника за соблюдением электро- и пожаробезопасного состояния в Помещении, сообщить его данные и контрактные телефоны Арендодателю 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 передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.30. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.31. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии измененных документов в срок не более десяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться 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. соблюдать режим работы, который устанавливается с 09:00 до 23:00 с понедельника по воскресенье каждой недели, включая дни государственных праздников, установленных Законодательством.

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной ставки (далее по тексту - «**Арендная плата**») в месяц составляет:

- с даты подписания Акта 99 625,90 **(Девяносто девять тысяч шестьсот двадцать пять) рублей 50 копеек** включая НДС (18%);

- начиная со второго года аренды Помещения - 117 870,00 **(Сто тридцать две тысячи восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек**, включая НДС (18%).

3.2. В Арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, в числе потребляемой Арендатором электроэнергии и услуг телефонной связи.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку электроэнергии и предоставления услуг связи и осуществляет 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 на предоставление услуг связи.

В случае не заключения Арендатором договоров на поставку коммунальных услуг, электроэнергии и предоставления телефонных услуг связи и выставления счетов на оплату таких услуг за Помещение Арендодателю, Арендатор обязуется возместить Арендодателю такие платежи.

3.3. Арендатор ежемесячно оплачивает ООО «ЮграТеплоГазСтрой» (далее – «Управляющая компания») коммунальные платежи за арендуемое Помещение в сроки, установленные договором с Управляющей компанией либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность таких оплаты субарендаторами. Арендатор обязуется оплачивать коммунальные услуги за период начиная с даты подписания Акта.

3.3.1. Арендатор самостоятельно предпринимает необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании счетов на оплату коммунальных услуг либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность получения счетов субарендаторами.

3.3.2. Для выполнения обязательств указанных в п. 3.3. Договора Арендатор обязуется заключить договор на предоставление коммунальных услуг с Управляющей компанией не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует заключение данного дополнительного соглашения субарендаторами 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 предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих 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 последнее число (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 п. 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещения.

указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

5.3. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт приема-передачи Помещения, в котором описывают состояние арендуемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора.

5.4. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора в Помещение в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по Арендной плате, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора в Помещение в соответствие с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

5.5. Настоящий Договор является соглашением Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.4. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае непогашения Арендатором долгов в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон. Стороны согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке 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, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. В случае неисполнения Арендатором арендных платежей в сроки, предусмотренные п. 3.5 Договора, а также иных платежей по Договору Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,027% (ноль целых двадцать семь тысячных процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда Арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.5. Договора, по дату ее фактической выплаты в случае получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимаются, на основании решения Арендодателя, направляемом Арендатору в виде соответствующего уведомления.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.4. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.5. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств 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 причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу третьих лиц по причине нарушения правил эксплуатации Помещения, санитарных, экологических норм, правил противопожарной безопасности, несвоевременного осуществления капитального или текущего ремонта, неправомерного поведения посетителей или работников Арендатора/субарендаторов, а также вследствие нарушения условий настоящего Договора, Арендатор обязуется возместить все причиненные убытки в полном объеме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя, Управляющей организации, государственных или муниципальных органов, иных лиц.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу Арендодателя Объекту, прилегающей территории и т.д. Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.10. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.11. Положение о законных процентах не применяется в отношениям Сторон по настоящему Договору.

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, установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергнувшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Несоблюдение порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны право ссылаться 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 связи с расторжением Договора. В остальных случаях не исполнения или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При решении вопросов, не нашедших отражения в тексте в условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающих из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При недостижении взаимоприемлемого решения спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание каких-либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным 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 к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания до даты государственной регистрации настоящего Договора. В указанный выше период Договор считается действующим, при этом срок аренды по такому незарегистрированному договору составит 11 (Одиннадцать) месяцев с даты начала Срока Аренды (далее в настоящем пункте – «Краткосрочный договор») с автоматической (без необходимости подписания дополнительного соглашения) пролонгацией настоящего Договора как Краткосрочного договора на тех же условиях и на тот же срок, но с учетом согласованной Сторонами ежегодной индексации, установленной 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 соглашению Сторон.

10.5. Арендодатель 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 Арендодатель 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 субарендаторы эксплуатируют Помещение с нарушением действующих нормативных актов РФ, правил, предписаний и распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иных надзорных органов, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта Помещения и Инженерных систем, Арендодатель имеет право, направив письменное уведомление за 5 (Пять) рабочих дней, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

10.8. С момента, указанного в уведомлении, предусмотренном п.п. 10.6., 10.7 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 платежам в период действия Договора.

10.9. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Сторонами не принято решение о его продлении, либо с момента, указанного в п.п. 10.6, 10.7. настоящего 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 реквизитов уполномоченных лиц Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

11.3. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уполномоченному лицу под росписку о получении либо направляются предварительно заполненным заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре.

Все уведомления считаются надлежащим образом полученными с момента их получения Стороной.

11.4. Приложение №1 «Экспликация Помещения» является неотъемлемой частью Договора.

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

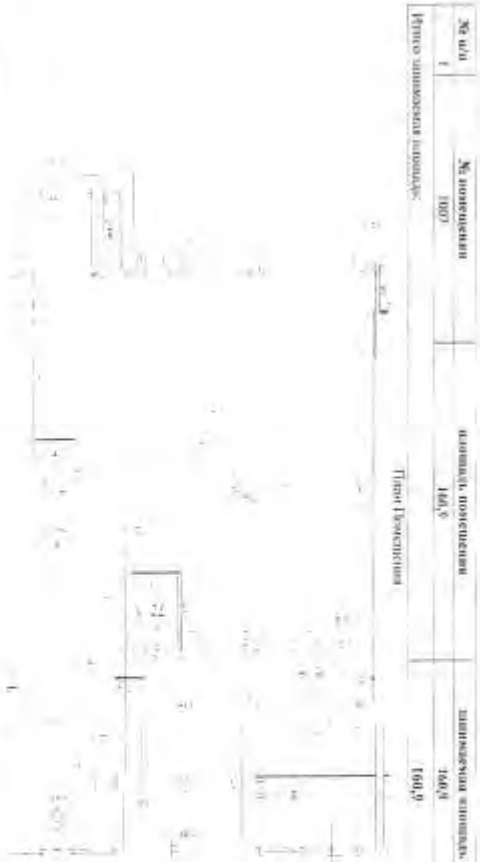
Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»	Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб"
Адрес: 119049, г. Москва ул. Шаболовка дом 10, корп.2 Почтовый адрес: 119049, г. Москва ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 р/с 40701810400000001311 Филиал Центральный ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 30101810945250000297 БИК 044525297 ИНН/КПП 7708227086/ 770901001 Конт. тел. (495) 777-29-64	Юридический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8 помещение 194 Фактический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8 р/с 40702810910000045546 АО «Тинькофф Банк» к/с Банка 30101810145250000974 БИК 044525974 ИНН 8601058673/КПП 860101001 ОГРН 1086167071700 Конт.тел. +7 (3467) 910-888
_____ Ю.П. Колышечко	Директор _____ Д.В. Бобрешов

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
№ 231216-ХМ-А от 31 декабря 2016 г. г/м

Экспликация Помещения
расположенного в здании по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8

№ п/п	Экспликация	Площадь помещения	Площадь помещения
1	1001	1669	1669
Итого площадь помещения:			1669

План Помещения



Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»
_____ О.П. Колышечко

Арендатор:
ООО «Винный клуб»
_____ Д.В. Бобрешов

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 231216-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 23 декабря 2016 г.

г. Ханты-Мансийск «11» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Ангарск», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Комышевой Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб", именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Директора Бобрешовой Дины Валерьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – **Соглашение**) к договору № 231216-ХМ-А аренды нежилого помещения от 23.12.2016 г. (далее по тексту **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок действия Договора по 23 декабря 2023 года (включительно).

2. Стороны пришли к соглашению с «23» декабря 2018 г. изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1 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.

Начиная с 23 декабря 2020 года, Арендная плата будет увеличена на 10 % (Десять процентов) от действующей на дату индексации Арендной платы. Каждая последующая индексация производится не ранее истечения 12 (двенадцати) месяцев после предыдущей индексации.

Изменение Арендной платы в связи с ее индексацией осуществляется без подписания дополнительного соглашения к Договору.».

3. Стороны пришли к соглашению с «23» декабря 2018 года дополнить статьи 3 «Арендная плата по Договору» и пункт расчетов пунктами 3.11, 3.12, 3.13 изложив их в следующей редакции:

«3.11. Арендатор обязуется не позднее 01 февраля 2019 года оплатить обеспечительный платеж в сумме 115 902,54 (Сто пятнадцать тысяч девятьсот два) рубля 54 копейки, кроме того НДС по ставке, установленной законодательством РФ. Обеспечительный платеж служит обеспечением надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору и оплачивается в сроки, в размере, установленном в настоящем Договоре. Обеспечительный платеж не является задатком и находится у Арендодателя в качестве обеспечения исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору и без начисления процентов. При условии надлежащего исполнения Арендатором всех своих обязательств по Договору, Арендодатель возвращает сумму обеспечительного платежа Арендатору полностью (или частично, если обеспечительный платеж был использован в соответствии с условиями настоящего Договора и не был восстановлен в полном объеме) в течение 20 (Двадцать) рабочих дней с даты окончания срока действия Договора или его досрочного расторжения, при условии подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю.

3.12. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, после предварительного письменного уведомления за 5 (пять) рабочих дней, производить зачеты из суммы обеспечительного платежа в следующих случаях и в размерах, но, не ограничиваясь ими:

-в размере неполученной суммы в случае полного либо частичного неисполнения Арендатором в срок, установленный Договором, обязательства по уплате Арендной платы, либо любого иного денежного обязательства по настоящему Договору Аренды, и при условии неполучения Арендодателем таких сумм в течение 5 (Пяти) рабочих дней после направления Арендатору уведомления Арендодателя о просрочке в их внесении.

-в размере сумм убытков, в части реального ущерба понесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором, его подрядчиками и/или их субподрядчиками ущерба Помещению, Объекту и/или иному имуществу Арендодателя, и при условии неполучения Арендодателем таких сумм в течение 5 (Пяти) рабочих дней после направления Арендатору уведомления Арендодателя с требованием об их уплате и предоставлением расчетов, подтверждающих документально;

-в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 5.2. Договора, Арендодатель вправе оставить сумму обеспечительного платежа в качестве компенсации за проведение в Помещении ремонта за выходом

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 4 листа

«РЕГИОН Девелопмент»

договор аренды № 231216-ХМ-А от 23.12.2016 г. на 4 л. л.

А. Лапшина

3.13. В случае увеличения Арендной платы, а так же при вычете сумм из обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном п. 3.12 Договора, Арендатор обязан исполнить обеспечительный платеж до суммы, указанной в уведомлении Арендодателя, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего счета, так чтобы у Арендодателя постоянно в течение срока аренды имелась полная сумма обеспечительного платежа.

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 Ханты-Мансийскому округу и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что условия вытекающего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Соглашения.

6. Арендодатель осуществляет своими силами необходимые действия по государственной регистрации настоящего Соглашения, при условии получения от Арендатора необходимых для такой регистрации документов, а также за свой счет производит уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения. Перечень и требования, предъявляемые регистрирующим органом к указанным документам, Сторонам известны.

7. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу 1 (один) экземпляр – для Арендодателя, 1 (один) экземпляр – для Арендатора и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

8. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Автотрак»	**Общество с ограниченной ответственностью "Винный клуб"**
Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29 Почтовый адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29 р/с 40701810000000000112 Банк ГПБ (АО) к/с 3010 1810 2000 0000 0823 БИК 044525823 ИНН/КПП 7708227080/ 775050001 Конт. тел. (495) 777-39-64	Юридический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8 помещение 1007 Фактический адрес: 628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8 р/с 40702810910000045546 АО «Тинькофф Банк» к/с Банка 30101810145250000974 БИК 044525974 ИНН 8601058673/КПП 860101001 ОГРН 1168617071700 Конт. тел. +7 (3467) 915-888 +7 (908) 8-915-888
Генеральный директор /Ю.Н. Кожанова/	Директор /Д.В. Бобрешин/

Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Производится государственная регистрация: Дополнительное соглашение

Дата регистрации: 14.01.2019

Номер регистрации: 86-12-010/010/2019-86/041/2019-3

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор права: Мингалева В.И. (Ф.И.О.)

Договор № 010916-ХМ-А
аренды нежилого помещения

г. Ханты-Мансийск «01» сентября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ангарск», именуемое далее «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Преловской Марии Викторовны, 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 возмездное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее нежилое помещение **№ 1008**, общей площадью **133,8 (Сто тридцать три целых восемь десятых) квадратных метра** (далее по тексту «**Помещение**»):

№ помещения	Площадь	Кадастровый номер
1008	133,8	86:12:0101071:73

расположенное на цокольном этаже жилого здания по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 (далее по тексту «**Объект**»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте определяется в **Приложении №1** 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 возможательного оборудования, коммуникаций, и иную информацию о Помещении, характеризующую 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 включены 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 паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Ангарск», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права:

№ помещения	№ бланка	Дата выдачи	№ записи в ЕГРП
1008	86-АВ 045966	26.02.2015	86-86/001-86/001/004/2015-2801

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» осуществляет доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ангарск» на основании правил доверительного управления (с изменениями и дополнениями) от 27.06.2014 г., зарегистрированными ЦБ РФ за № 2822.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для производства ремонтных работ, подключения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, а также для установки, 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 доставляли неудобств;

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель составляет акт. На основании указанного акта Арендодателем выносится предписание с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться 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 теплоснабжения, электроэнергии, газа и водоснабжения.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору указанное в п. 1.1. настоящего Договора Помещение по Акту в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу 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.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя устанавливать 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 присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. проходить в места общего пользования на территории Объекта и в Объекте и использовать места общего пользования для целей, для которых они предназначаются;

2.3.4. за свой счет и своими силами устанавливать и демонстрировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта какие-либо объявления, вывески, информацию, плакаты, стойки, флаги и т.п., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что дизайн такой информации, стиль, содержание, размеры и расположение будут соответствовать действующему законодательству о рекламе, требованиям жилищного и гражданского законодательств, требованиям соответствующих муниципальных органов, установленным правилам содержания 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 окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ, без получения предварительного письменного согласия Арендодателя на проведение указанных работ;

2.3.6. производить перепланировку или переоборудование Помещения при условии соблюдения правил пожарной безопасности, требований техники безопасности, санитарного контроля, правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ ТОЛЬКО при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя о планируемой перепланировке и/или переоборудовании;

2.3.7. предоставлять Помещение или его часть в субаренду с письменного согласия Арендодателя. При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендатора или лица, 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, а также соблюдение ими в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении норм и правил, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем.

2.3.8. самостоятельно, за свой счет производить согласования во всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности производимой Арендатором в Помещении;

2.3.9. указывать адрес Помещения в качестве юридического адреса Арендатора/Субарендатора.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. использовать полученное в аренду Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к пользованию нежилым помещением;

2.4.2. поддерживать Помещение и его технические устройства в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет (либо за счет субарендатора) приобрести пожарный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора; обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток;

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения, включая текущий ремонт инженерных сетей, в том числе, но не ограничиваясь: системы отопления и кондиционирования воздуха, вытяжной установки, водопроводно-канализационной сети, системы снабжения ГВС, ХВС, канализации, электрической и осветительной системы, электрических щитов, противопожарной системы, охранной сигнализации и иных технических устройств, необходимые для нормальной эксплуатации Помещения в соответствии с его назначением (далее – «Инженерные системы»);

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (прекращения Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок компенсировать последнему стоимость необходимого ремонта;

2.4.6. на свой счет производить капитальный ремонт Помещения, в том числе капитальный ремонт Инженерных систем Помещения;

2.4.7. не нарушать прав Арендодателя и арендаторов пристегающих помещений;

2.4.8. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.9. нести ответственность за любые работы произведенные в Помещении, в том числе работы по внутренней перепланировке Помещений, по переносу электропроводки или коммуникаций, ремонту или переоборудованию Инженерных систем и т.п.;

2.4.10. разрабатывать без согласования с Арендодателем планы или технические спецификации относительно капитального или текущего ремонта Помещения, его отделки, переоборудования, перепланировки, проводить ремонтно-отделочные работы, затрагивающие Инженерные системы Объекта в соответствии с существующими нормами и правилами, а при необходимости за свой счет и самостоятельно получать соответствующие согласования в государственных, муниципальных и иных органах, учреждениях, организациях, у физических и/или юридических лиц (МВК, УГПС, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и т.д.);

2.4.11. в случае изменения площади в результате переоборудования или перепланировки Помещения Арендатор обязуется за свой счет вносить изменения в техническую документацию на Помещение, вносить изменения в сведения ЕГРП, а также получить в соответствующих органах и учреждениях и предоставить Арендодателю оригиналы технической документации и свидетельство о государственной регистрации права при условии предварительного согласования Арендатором данной перепланировки или переоборудования, в соответствии с п. 2.3.6. Договора, не позднее одного месяца с момента окончания такого переоборудования или перепланировки;

2.4.12. соблюдать в процессе эксплуатации и осуществлении ремонтных работ в Помещении нормы и правила санитарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности правил охраны труда и окружающей среды, а также иных требований действующего законодательства РФ и местного самоуправления, касающиеся эксплуатации, технического обслуживания, капитального и текущего ремонта помещений и инженерных систем;

2.4.13. обеспечить соответствие Помещения и Инженерных систем, входящих в их состав, требованиям действующего законодательства, установленного для нормальной их эксплуатации, а также обеспечить надлежащее состояние Инженерных систем для предъявления их контролирующим (надзорным) органам;

2.4.14. осуществлять регулярный технический контроль за эксплуатацией Помещения и Инженерных систем;

2.4.15. своевременно за свой счет приобретать и осуществлять замену комплектующих изделий и расходных материалов, необходимых для эксплуатации Помещения, а также утилизацию таких изделий и материалов, в том числе ртутьсодержащих ламп и иных отходов, образующихся в процессе эксплуатации Помещения;

2.4.16. не загромождать 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 предъявлять претензии, налагать штрафы, иные законные платежи в отношении Помещения, в том числе в связи с неисполнением Арендатором условий настоящего Договора, Арендатор не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя обязан компенсировать ООО «РЕГИОН Девелопмент» все понесенные расходы и оперативно за свой счет принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов в последствии;

2.4.18. в случае аварийных ситуаций и инцидентов в работе Помещения, в том числе в Инженерных системах Арендатор обязан за свой счет предпринять все разумные и достаточные меры для предотвращения ущерба Помещению и Объекту в целом и за свой счет, при наличие вины, осуществить необходимые ремонтные работы по восстановлению Помещения/Инженерных систем/Объекта;

2.4.19. при сдаче Помещения в субаренду осуществлять контроль за эксплуатацией субарендаторами Помещения и Инженерных систем в соответствии с условиями настоящего Договора и правилами, установленными действующим законодательством;

2.4.20. в случае сдачи Помещения в субаренду Арендатор обязуется перемыкать счета за потребленные коммунальные услуги субарендаторам либо установить иной порядок оплаты соглашением сторон, и осуществлять контроль за своевременной их оплатой субарендаторами;

2.4.21. в сроки, согласованные Сторонами, вносить установленные настоящим Договором платежи на реквизиты, указанные в настоящем Договоре;

2.4.22. возвратить Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном **статьей 5** настоящего Договора;

2.4.23. не распоряжаться Помещением (вносить в уставный капитал, не передавать в залог или в качестве иного обеспечения по обязательствам Арендатора, не обременять другими обязательствами за исключением сдачи в субаренду), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может явиться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.24. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проходах, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнеров и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.25. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, предназначенных для курения и отмеченных специальными знаками;

2.4.26. обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя, работников коммунальных и аварийных 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 ставших ему известными любых неисправностях в инженерных системах, повреждениях или разрушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.28. назначить ответственного сотрудника за соблюдением электро- и пожаробезопасного состояния в Помещении, сообщить его данные и контактные телефоны Арендодателю 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 передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для последнего;

2.4.30. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как по порчи принятого в аренду имущества, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.31. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии измененных документов в срок не более шести рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения спора между Сторонами по настоящему договору Арендатор не вправе ссылаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

Если сумма произведенного Арендатором платежа достаточна только на частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь, Арендодатель вправе произвести частичное погашение обязательств, входящих в одну очередь.

3.8. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, дни «усиления» работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление сроков действия настоящего Договора не производится.

3.9. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательства произвести взаиморасчеты между собой.

3.10. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения являются собственностью 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 улучшение Помещения, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением 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 обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом 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, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

5.3. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт приема-передачи Помещения, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора.

5.4. В случае наличия у Арендатора на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым и находящимся в залоге у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предметом залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требование Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Арендодателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию. Стороны договорились, что стоимость заложенного имущества определяется Арендодателем в односторонним порядке.

5.5. Настоящий Договор является согласием Сторон о праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.4. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае непогашения Арендатором платов в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной ставки (далее по тексту – «**Арендная плата**») в месяц составляет 40 325, 98 **(Сорок тысяч триста двадцать пять) рублей 98 копеек** включая НДС (18%) за все Помещение.

3.2. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, а также потребляемой Арендатором электроэнергии и услуг телефонной связи.

Арендатор напрямую заключает договоры на поставку электроэнергии и предоставления услуг связи и осуществляет оплату в соответствии с заключенными договорами.

3.3. Арендатор ежемесячно оплачивает ООО «ЮгрыТеплоЭнерСтрой» (далее – «Управляющая компания») коммунальные платежи за арендуемое Помещение в сроки, установленные договором № 030615-ЮТГС-ПО управления многоквартирным домом от 03.06.2015г., либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность такой оплаты субарендаторами.

3.3.1. Арендатор самостоятельно предпринимает необходимые действия для своевременного получения у Управляющей компании счетов на оплату коммунальных услуг либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует своевременность получения счетов субарендаторами.

3.3.2. Для выполнения обязательств указанных в п. 3.3. Договора Арендатор обязуется заключить дополнительное соглашение к договору № 030615-ЮТГС-ПО управления многоквартирным домом от 03.06.2015г. с Управляющей компанией не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора либо, если это предусмотрено договором субаренды, контролирует заключение данного дополнительного соглашения субарендаторами 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 предыдущий месяц и прилагает к нему копии полученных от Управляющей компании, ресурсоснабжающих и эксплуатирующих 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 последнее число (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 п. 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещения.

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.

Изменение арендной платы оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.7. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате Арендной платы 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 считается надлежащим, 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 суммы 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 предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил раньше;

2) во вторую очередь покрываются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за несвоевременное исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

3) в третьей очереди погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

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 связи с расторжением Договора. В остальных случаях не исполнения или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При решении вопросов, не нашедших отражения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающих из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При недостижении взаимоприемлемого решения спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

9. Изменение и/или дополнение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание каких либо из положений настоящего Договора недействительными не является основанием для признания настоящего Договора недействительным 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 подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует по «31» июля 2017 г. включительно.

10.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

10.4. Арендодатель 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.

10.5. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель 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.

10.6. В случае, если Арендатор или субарендаторы эксплуатируют Помещение с нарушением действующих нормативных актов РФ, приказ, предписаний и распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иных надзорных органов, касающихся эксплуатации, технического обслуживания, капитального 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 пени, возникшую в период действия Договора.

10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Сторонами не принято решение о его продлении, либо с момента, указанного в п.п. 10.5., 10.6. 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.

11.2. Во всех случаях изменения реквизитов уполномоченных лиц Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

11.3. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уполномоченному лицу под расписку о получении либо направляются предварительно оплаченным заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре.

Сторон, Стороны согласились, что Арендодатель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке 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, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

6.3. В случае невнесения Арендатором арендных платежей в сроки, предусмотренные п. 3.5. Договора, в таких платежей по Договору Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,027% (ноль целых двадцать семь тысячных процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.5. Договора, по дату ее фактической выплаты в случае получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени и/или устанавливать период времени, в течение которого пени не взимается, на основании решения Арендодателя, направляемом Арендатору в виде соответствующего уведомления.

Снижение размера пени и/или наступление периода времени, в течение которого пени не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.4. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имуществу Арендатора третьими лицами.

6.5. Уплата пени и возмещение убытков не освобождают Стороны от выполнения принятых на себя обязательств 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 причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу третьих лиц по причине нарушения правил эксплуатации Помещения, санитарных, экологических норм, правил противопожарной безопасности, несвоевременного осуществления капитального или текущего ремонта, ненадлежащего поведения посетителей или работников Арендатора/субарендаторов, а также вследствие нарушения условий настоящего Договора, Арендатор обязуется возместить все причиненные убытки в полном объеме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя, Управляющей организации, государственных или муниципальных органов, иных лиц.

6.8. В случае причинения вреда Арендатором или субарендаторами имуществу Арендодателя (Объекту, прилегающей территории и т.д. Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателя в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет денежных средств, полученных от Арендатора, а при их нехватке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.10. Если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

6.11. Положение о законных процентах не применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору.

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, установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, подвергнувшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Несоблюдение порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает сторону право ссылаться на них как таковые.

А К Т
приема-передачи нежилого помещения
по договору № 010916-ХМ-А
от 01 сентября 2016 г.

«01» сентября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алтарака», именуемое далее **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Греловской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, составили настоящий акт приема-передачи по договору аренды нежилого помещения **№ 010916-ХМ-А** от 01 сентября 2016 года о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилое помещение **№ 1008**, общей площадью **133,8 (Сто тридцать три целых восемь десятых) квадратных метра** (далее по тексту **«Помещение»**):

№ помещения	Площадь	Кадастровый номер
1008	**133,8**	86:12:0010071:75

расположенные на цокольном этаже жилого здания по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8, (далее по тексту – **«Помещение»**).

Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, с учетом следующих характеристик:

1. Отсутствие естественного освещения. Свет попадает только через небольшие окна по периметру тамбура.
2. Наличие выступающих ростверков, ниш, лестниц, входных групп уменьшает полезную площадь зала и ограничивает варианты перепланировки.
3. Расположение несущих колонн посередине зала уменьшает возможности перепланировки.
4. Низкие потолки 3,0м (без учета коммуникаций под потолком – 0,5м и выступающих ростверков 0,3-0,4м).
5. Коммуникации, являющиеся внутридомовыми сетями и требующими постоянный доступ для эксплуатации и ремонта, не закрыты коробами.
6. Отсутствует второй выход (запасной, технический для осуществления выгрузки-погрузки).
7. Помещение передается без ремонта.
8. Сложности при монтаже вывесок и рекламных конструкций (обусловлены особенностями конструкции фасада).
9. Расположение жилых квартир непосредственно над Помещением.
10. На момент приема - передачи Помещения следующие показания приборов учета потребления энергетических ресурсов:

№ помещения	Показания приборов учета
1008	Хол. Вода 0,0;
	Гор. Вода 0,0;
	Электричество 455 кВт/ч;
	Тепловая энергия 27 980,9 кВт.

Претензии у Арендатора в состоянию Помещения отсутствуют.

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алтарака»

Генеральный директор
_____ /А.Е. Жуйков/

Арендатор:
ООО «Чехов Хаус»

Генеральный директор
_____ /М.В. Греловская/

Все уведомления считаются надлежащим образом полученными с момента их получения Сторонами.

11.4. Приложение №1 «Экспликация Помещения» является неотъемлемой частью Договора.

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алтарака»

Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
р/с 40701810424000001211 ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»
к/с 30101810700000000897 в Отделении 1 Москва
БИК 044583297
ИНН/КПП 7708227060/ 773001001
Конт. тел. (495) 777-29-63

Генеральный директор
_____ /А.Е. Жуйков/

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»

Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень
БИК 047102651,
к/с 30101810800000000651
ИНН 8601049051/КПП 860101001
ОГРН 1138601000493
Конт.тел.8-950-500-06-33

Генеральный директор
_____ /М.В. Греловская/

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к договору № 010916-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 01.09.2016 г.

г. Ханты-Мансийск «17» августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Антарес» находящееся по адресу: юридический адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2, почтовый адрес: 119049 г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2, Бизнес-Центр «Конкорд» (Свидетельство о государственной регистрации 77 № 003267674 от 27 мая 2003 года выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 8 по Центральному административному округу г. Москвы, ОГРН 1037798029632, ИНН 7708227080), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Киселева Ильи Николаевича**, действующего на основании доверенности от 25.02.2016 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы, Куницыным Николаем Ивановичем, зарегистрированной в реестре за № 5-1367, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Прелоховой Марии Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Сторонами»**, подписали настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее - Соглашение) к Договору № 010916-ХМ-А аренды нежилого помещения от 01.09.2016 г. (далее по тексту - **«Договор»**) о нижеследующем:

ПРИНИМАЯ В(О) ВНИМАНИЕ, ЧТО

- Срок Договора истек 31 июля 2017 г.
- Арендатор произвел платеж арендной платы за август месяц в размере, предусмотренном Договором, что подтверждается Платежным поручением № 322 от «03» августа 2017 г.
- Арендатор продолжает пользоваться Помещением, как оно определено в Договоре;
- От Арендодателя не поступило отражений о прекращении пользования Помещением

Стороны руководствуясь ст. 621 ГК РФ, заключают Договор продленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Настоящее Соглашение подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»
Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
р/с 40701810000000000112 Банк ГПБ (АО)
к/с 3010 1810 2000 0000 0823
БИК 044525823
ИНН/КПП 7708227080/ 775050001
Конт. тел: (495) 777-29-64

По доверенности
/И.Н. Киселев

Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»
Юридический адрес: 628002, Россия, Тюменская область, ХМАО – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
Почтовый адрес: 628002, Россия, Тюменская область, ХМАО – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 118/1
ИНН 8601049051, КПП 860101001
Тел/факс: 8 (950) 500 06 33
ОКПО 26142246, ОГРН 1138601000493
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810067140008440
в Западно-Сибирском банке
ПАО «Сбербанк России», г. Тюмень
К/с 30101810800000000665
БИК 047102651

Генеральный директор
/М.В. Прелоховой

Экспликация Помещения

№ п/п	№ помещения	площадь помещения	занимаемая площадь
1	1009	133,8	133,8
Итого занимаемая площадь:			133,8

План Помещения

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антарес»
Генеральный директор
/А.Е. Жубанов

Арендатор:
ООО «Чехов Хаус»
Генеральный директор
/М.В. Прелоховой

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
№ 010916-ХМ-А от 01 сентября 2016 года

Дополнительное соглашение № 3
к Договору № 010916-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 01 сентября 2016 г.

г. Ханты-Мансийск «15» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Алтарик», именуемое далее «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Преловской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – **Соглашение**) к договору № 010916-ХМ-А аренды нежилого помещения от 01 сентября 2016 г. (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с «01» января 2019 г. изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3. Размер арендной платы (далее по тексту – «Арендная плата») в месяц составляет 40 323, 98 (Сорок тысяч триста двадцать три) рублей 98 копеек включая НДС по ставке, установленной законодательством РФ.»

2. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2019 г.

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу 1 (один) экземпляр – для Арендодателя и 1 (один) экземпляр – для Арендатора.

5. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Алтарик»	**ООО «Чехов Хаус»**
Адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6, помещение I, комната 1. Почтовый адрес: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6, помещение I, комната 1. ИНН/КПП 7708227080/ 770401001 р/с 40701810000000001012 Банк ГПБ (АО) к/с 30101 1810 2000 0000 0823 БИК 044525823 Конт. тел. (495) 777-29-64	Адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина 118/1, кв. 4. Телефон 8(3467) 388-408 chehov-house.ru ОГРН 1138601000903, ИНН 8601049051, КПП 860101001, р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень БИК 047102651, к/с 30101810800000000651.
Генеральный директор	
/О.П. Конышева/	/М.В. Преловская/

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2
к договору № 010916-ХМ-А
аренды нежилого помещения от 01.09.2016 г.

г. Ханты-Мансийск «10» августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алтарик» находящееся по адресу: юридический адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2, почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2, Бизнес-Центр «Конкорд» (Свидетельство о государственной регистрации 77 № 003267674 от 27 мая 2003 года, выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 8 по Центральному административному округу г. Москвы, ОГРН 1037708029631, ИНН 7708227080), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Киселева Ильи Николаевича**, действующего на основании доверенности от 25.02.2016 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Кузнецовым Николаем Ивановичем, зарегистрированной в реестре за № 5-1367, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Преловской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», подписали настоящее дополнительное соглашение № 2 (далее - Соглашение) к Договору № 010916-ХМ-А аренды нежилого помещения от 01.09.2016 г. (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в п. 10.2 и п. 10.8 Договора, изложив их в следующей редакции:

«10.2. Настоящий Договор действует 11 (одиннадцать) месяцев с даты его подписания.»

«10.8. По окончании срока действия Договора, если ни одна из Сторон в срок не менее чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока не заявит о своем намерении отказаться от Договора, он считается продленным на 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях без заключения отдельного соглашения. Количество продолжений при этом не ограничено.»

2. Остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Арендодатель подтверждает, что с даты подписания настоящего Соглашения, для проведения платежей по Договору и направления уведомлений, актуальными являются реквизиты, указанные в п. 5 Соглашения.

4. Настоящее Соглашение подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

5. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алтарик»	**Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»**
Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 р/с 40701810000000001012 Банк ГПБ (АО) к/с 3010 1810 2000 0000 0823 БИК 044525823 ИНН/КПП 7708227080/ 770401001 Конт. тел. (495) 777-29-64	Юридический адрес: 628002, Россия, Тюменская область, ХМАО – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1 Почтовый адрес: 628002, Россия, Тюменская область, ХМАО – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 118 ИНН 8601049051, КПП 860101001 Телефакс:8 (950) 500 06 33 ОКПО 26142246, ОГРН 1138601000491 Банковские реквизиты: Р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк» России, г. Тюмень К/с 30101810800000000651 БИК 047102651
По доверенности	Генеральный директор
/И.Н. Киселев/	/М.В. Преловская/

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 МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
«4» июля 2007 г. за № 0002

Директор Федеральной регистрационной службы _____ (подпись) *С.В. Васильев* (инициалы, фамилия)

М.П. *12 июля 2007 г.* (дата)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ
06.09.2018

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

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

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003160-1 «07» февраля 2018 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 2018 г. № 46

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» февраля 2021 г.

002025-КА1

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-I № 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. _____/И.А.Попов/	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков 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 оформил: Ю.Ов 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	**ООО «Центр оценки инвестиций»**
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
М.П. /Г.Р.Юрьева/	М.П. /Р.С.Луценко/
Полис оформил: Юдин А.В. Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.	

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

240 (Двести сорок) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р. С.